



**Immobilien-Fonds Nr. 20**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2012  
Vorabbericht über das Geschäftsjahr 2013**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Objekt Düsseldorf KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012</b> .....	<b>4</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 .....	4
a) Einnahmen und Ausgaben .....	4
b) Erläuterungen zu den Entwicklungen .....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012 .....	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	8
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	8
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen .....	9
3. Steuerliches Ergebnis 2012 .....	10
4. Ausschüttung 2012 .....	10
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013 .....	10
<b>II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2013</b> .....	<b>11</b>
1. Änderungen bei Mietverträgen .....	11
2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2013 – 31.12.2013 und Liquiditätssituation der Gesellschaft .....	12
3. Gegenüberstellungen .....	13
<b>III. Jahresabschluss 2012</b> .....	<b>14</b>
1. Bilanz zum 31.12.2012 .....	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012 .....	15
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 .....	16
4. Bestätigungsvermerk 2012 .....	17
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011</b> .....	<b>18</b>
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992-2012</b> .....	<b>19</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2012</b> .....	<b>22</b>
<b>VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2012</b> .....	<b>23</b>

**1. Laufende Rechnung vom 01.01.2012 bis 31.12.2012**

Die Prognoserechnung des Emissionsprospektes endet zum 31.12.2011. Eine Soll-Ist-Abweichungsanalyse ist daher nicht möglich. Es erfolgt daher eine Darstellung der Ist-Werte im Vergleich zum Vorjahr.

**a) Einnahmen und Ausgaben**

	2011	2012	Entwicklung
	lt. Jahresabschluss	lt. Jahresabschluss	
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	581,0	574,6	- 6,4
Zinseinnahmen	0,3	0,3	0,0
Sonstige Einnahmen	7,1	34,7	+ 27,6
<b>Gesamte Einnahmen</b>	<b>588,4</b>	<b>609,6</b>	<b>+ 21,2</b>
Annuität Bankdarlehen	329,9	251,0	+78,9
Zinsen	187,1	125,8	+ 61,3
Tilgung	142,8	125,2	+ 23,6
Reparaturkosten	56,3	95,7	- 39,4
Prüfungs-/ Jahresabschlusskosten	6,6	6,7	-0,1
Verwaltungskosten	92,1	30,0	+ 62,1
Sonstige Ausgaben	357,7	71,7	+ 286,0
<b>Gesamte Ausgaben</b>	<b>844,7</b>	<b>455,2</b>	<b>+ 389,5</b>
<b>Liquiditätsergebnis</b>	<b>-256,3</b>	<b>+154,3</b>	<b>+ 410,6</b>
Informatorisch:			
Bankdarlehen 31.12.2012	4.808,0	4.682,8	
ILG Darlehen 31.12.2012	1.524,7	1.602,2	

**b) Erläuterungen zu den Entwicklungen**

**Mieteinnahmen**

Im Jahr 2012 ergaben sich keine Flächenbewegungen. Die Immobilie ist bis auf Lagerflächen des Hausmeisters (66 m<sup>2</sup>) vollständig vermietet.

Diese waren aufgrund der Störungen der Heizungsanlage, die in 2012 umfassend instandgesetzt wurde, erforderlich.

Bezüglich des aktuellen Vermietungsstands sowie Änderungen bei Mietverhältnissen siehe II. Ziffer 1.

### **Zinseinnahmen**

Für unterjährig vorhandene Liquidität wurden Zinseinnahmen in Höhe von T€ 0,3 erzielt.

### **Sonstige Einnahmen:**

Die sonstigen Einnahmen entstanden aus Nebenkostenabrechnungen.

### **Annuität Bankdarlehen**

Zum 01.04.2011 erfolgte eine Neukonditionierung der Darlehen. Aufgrund der Prüfung einer Veräußerung der Immobilie wurden die Zinsen lediglich für einen Zeitraum von 12 Monaten bis zum 31.03.2012 festgeschrieben. Der Zins wurde mit 1,50 %-Punkte über dem jeweils gültigen EURIBOR festgelegt.

Da der beabsichtigte Verkauf der Immobilie nicht realisiert werden konnte, wurde zur Sicherung der Darlehenskonditionen eine weitere Verlängerung mit einer mittelfristigen Zinsbindung mit der Bank verhandelt. Vereinbart wurde ein Zinsfestschreibungszeitraum vom [REDACTED] p.a. Die Tilgung beträgt 1,15% p.a.

Im Jahr 2012 wurden T€ 125,2 getilgt und T€ 125,8 an Zinsen gezahlt.

## Reparaturkosten

Reparaturen bzw. Renovierungen waren in 2012 wie folgt durchzuführen:

	T€
Heizungs- und Lüftungsanlage	50,8
Atriumabdichtung und -scheibe	18,4
Außenbeleuchtung	8,1
Jalousien	3,2
Schachtreinigung	2,8
Fenster	2,3
Notbeleuchtung	1,2
Sonstige Kosten mit jeweils unter € 1.000 (Kleinreparaturen)	8,9
<b>Summe</b>	<b>95,7</b>

### Instandsetzung der Heizungs- und Lüftungsanlage

Wie bereits zuvor erwähnt, ergaben sich altersbedingt in der Vergangenheit zunehmend Störungen an der Heizungsanlage. Diese führten in der letzten Kälteperiode auch mehrfach zu einem kompletten Ausfall der Anlage. Entsprechend sind im Jahr 2012 T€ 50,8 an Kosten für Instandsetzung sowie Ingenieurhonorare für die Planung einer umfassenden Instandsetzung der Heizungsanlage angefallen. Die Arbeiten wurden in 2012 abgeschlossen.

### Instandsetzung Atriumabdichtung und -scheibe

Durch Undichtigkeiten bei der Verfügung des Atriumdachs kam es zu Wassereintritt. Die Verfügung wurde komplett instandgesetzt. Es fielen Kosten von T€ 16,2 an. Zudem ist eine Scheibe gerissen, die ausgetauscht wurde. Hierfür fielen Kosten von T€ 2,2 an.

### Instandsetzung der Außenbeleuchtung

Altersbedingt sind an den Außenbeleuchtungen zahlreiche Transformatoren ausgefallen. Zudem wiesen die Leitungen korrosionsbedingte Schäden auf. Diese wurden instandgesetzt. Im Jahr 2012 fielen Kosten in Höhe von T€ 8,1 an.

### Instandsetzung Jalousien

Im Jahr 2012 fielen Kosten in Höhe von T€ 3,2 für die Instandsetzung von Jalousien an. Hiervon waren insbesondere zwischen den Doppelfenstern liegende Jalousien betroffen. Diese werden elektrisch bewegt. Einige Antriebe und Steuerungen waren auszutauschen.

### Schachtreinigung

In 2012 kam es aufgrund von Ablagerungen in Abwasserschächten zu Verstopfungen, die beseitigt wurden. Hierfür fielen Kosten von T€ 2,8 an.

### Instandsetzung Fenster

Für Reparaturen an Fensterdichtungen fielen T€ 2,3 an Kosten an.

### Instandsetzung Notbeleuchtung

Altersbedingt fielen zahlreiche Leuchten der Fluchtwegbeleuchtung aus. Die bestehenden Leuchten wurden teilweise durch neue LED-Leuchten ausgetauscht. Hierfür fielen Kosten von T€ 1,2 an.

### Prüfungs- / Jahresabschlusskosten

Die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses beliefen sich im Jahr 2012 auf T€ 6,7.

### Verwaltungskosten

Der Verwaltungsvertrag lief zum 31.12.2011 aus. Die Verwaltungsvergütung wurde zu Gunsten der Fondsgesellschaft ab dem Jahr 2012 von € 92.100 auf € 30.000 p. a. (indexiert mit 2% p.a.) reduziert.

### Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wurden alle weiteren Ausgaben zusammengefasst.

Die im Jahr 2012 angefallenen sonstigen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
	37,4
Rechtsberatung und Gerichtskosten	34,3
<b>Summe sonstige Aufwendungen</b>	<b>71,7</b>

Bei den sonstigen Kosten in Höhe von T€ 71,7 handelt es sich im Wesentlichen um bereits zuvor erläuterte Umbaukosten in den Flächen  in Höhe von T€ 37,4, die erst in 2012 abgerechnet wurden.

Für Rechtsberatungs- und Gerichtskosten fielen T€ 34,3 an. Hierbei handelt es sich um das in früheren Berichten erwähnte Verfahren gegen die Fa. Gyro. Die Fa. Gyro Klimatechnik war bis März 2012 mit der Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen für Heizung und Lüftung betraut. Eine Überprüfung der Arbeiten der Fa. Gyro ergab erhebliche Zweifel an der Qualität der erbrachten Leistungen. Insbesondere wurden erforderliche Instandsetzungen nicht oder nur mangelhaft durchgeführt. Aus diesem Grund erfolgte die Kündigung des Vertrages sowie ein Einbehalt von laufenden Rechnungen ab Oktober 2011. Die Leistungen der Fa. Gyro und die erfolgten Einbehalte sind Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens, welches in 2011 sowohl durch Gyro als auch durch die Fondsgesellschaft eingeleitet wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde in 2012 ein gerichtlicher Gutachter bestellt. Stand 12/2013 ist die gerichtliche Beweisaufnahme noch nicht abgeschlossen. Das Verfahren wird in 2014 fortgesetzt.

Im Zusammenhang mit der vorerwähnten Mietminderung durch Eurowings wegen des Ausfalls der Heizungsanlage wurde ebenfalls rechtliche Beratung hinzugezogen. In der Folge konnte eine einvernehmliche Vergleichsvereinbarung mit Eurowings erzielt werden. Mit der Instandsetzung der Heizungsanlage ist der Vorgang erledigt.

**Wie bereits in den letzten Geschäftsberichten zur Liquiditätssituation der Gesellschaft ausgeführt, gewährte die ILG Fonds GmbH an die Gesellschaft zwei Darlehen zum Ausgleich der laufenden Unterdeckungen 2009 und 2010 sowie zur Finanzierung von Umbauten und Maklerkosten im Zuge der Neuvermietungen. Beide Darlehen sind nachrangig und ungesichert und werden mit 5 % p.a. verzinst. In 2012 beliefen sich die hieraus resultierenden Zinsen auf T€ 77,5. Diese wurden von Seiten der ILG Fonds GmbH gestundet und bisher nicht ausbezahlt.**

**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012**

	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012	34,0
+ Summe Einnahmen 2012	609,6
./. Summe Ausgaben 2012	- 455,2
./. Ausschüttung	0,0
./. anzurechnende Steuern	- 0,1
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>	<b>188,3</b>

**b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012**

Aus der beiliegenden Bilanz zum 31.12.2012 wird die vorstehende Liquiditätsreserve von T€ 188,3 aus folgenden Bilanzpositionen nachgewiesen:

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
- Guthaben bei Kreditinstituten	144,7	
- Forderungen aus Leistungen	160,4	
- Sonstige Vermögensgegenstände	0,2	305,3
2. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>		<b>305,3</b>
<b>abzüglich</b>		
3. Rückstellungen	6,7	6,7
4. Andere Verbindlichkeiten		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60,6	
- Sonstige Verbindlichkeiten	45,8	106,4
5. Rechnungsabgrenzungsposten	3,9	3,9
<b>Gesamt</b>		<b>117,0</b>
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>		<b>188,3</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

**c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 144,7

Die Guthaben bestehen bei der LBBW, Stuttgart.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 160,4

Die Forderungen bestehen insbesondere aus Abrechnungen von Nebenkosten mit den Mietern bzw. teilweise noch zu erstellenden Abrechnungen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung

\_\_\_\_\_ Diese werden anwaltlich verfolgt. Die weiteren zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch bestehenden Forderungen in Höhe von T€ 87,0 stammen aus Abrechnungen \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Die Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor. Mit einer Auszahlung ist Anfang 2014 zu rechnen.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 0,2

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen aufgrund von Weiterberechnungen an Kosten der Gesamtrechtsnachfolge (T€ 0,2).

Rückstellungen: T€ 6,7

Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 waren mit T€ 6,7 zurückzustellen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 60,6

	T€
Firma Gyro / Reinigungs- und Wartungsarbeiten	17,7
Nahwärme Düsseldorf GmbH / Abrechnung IV 2012	14,9
Nörr, Stiefenhofer, Lutz / Honorare	10,3
Stadtwerke Düsseldorf / Stromabrechnung 2012	4,1
Domizil Immobilien & Facility-Management GmbH / Hausmeisterdienst	4,0
Westphal GbR / Winterdienst	2,7
M. u. W. Lauffs GmbH / Reparaturarbeiten	2,1
Lübke GmbH / Jalousieanbringung	1,3
Sonstige Verbindlichkeiten mit jeweils unter € 1.000	1,9
Diverse Sicherheitseinbehalte	1,6
<b>Summe</b>	<b>60,6</b>

Bei den zum 31.12.2012 bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Rechnungspositionen, die kurz vor dem Stichtag eingegangen sind und einer Prüfung bedurften. Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der Firma Gyro sind zum jetzigen Zeitpunkt alle Verbindlichkeiten ausgeglichen. Sicherheitseinbehalte bleiben bestehen.

### Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 45,8

Hier sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuervoranmeldung und -jahreserklärung 2011/2012 in Höhe von T€ 33,7, eine Überzahlung von T€ 1,0, sowie Mietkautionen T€ 11,2 erfasst, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen. Die in der Bilanz aufgeführte Position von T€ 1.648,1 beinhaltet zusätzlich das von der ILG Fonds GmbH gewährte Darlehen inklusive der Verbindlichkeiten aus gestundeten Zinsen in Höhe von insgesamt T€ 1.602,2.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten: T€ 3,9

Diese Position beinhaltet Mieten für den Monat Januar 2013, welche bereits im Dezember 2012 vereinnahmt wurden.

### **3. Steuerliches Ergebnis 2012**

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Civis Treuhand GmbH, Friedberg, fand im Juni 2013 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 29.06.2013 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von DM 105.000 inkl. 5 % Agio (insgesamt € 53.685,65) beträgt das anteilige steuerliche Ergebnis für das Jahr 2012

**€ 416 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und**

**€ 1 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.**

Die erheblichen negativen steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2010 (€ -7.522) und 2011 (€ -1.542) sind auf die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen im Zuge der Neuvermietungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein positives steuerliches Ergebnis. Sofern dieses nicht durch anderweitige anlegerindividuelle Verluste kompensiert wird, führen positive steuerliche Ergebnisse zu einer Steuerzahlungspflicht auf Ebene des Anlegers. Steuereinsparungen aufgrund der Verluste der Jahre 2010 und 2011 sind daher als Ausgleich für Steuerzahlungen dieses Jahres und der kommenden Jahre zu sehen.

### **4. Ausschüttung 2012**

Aufgrund der umfangreich dargestellten Situation konnten in 2012 keine Ausschüttungen getätigt werden.

### **5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 5.043.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz

**1. Änderungen bei Mietverträgen**

**Mieterliste Stand 12/2013**

Mieter	Laufzeit bis	Fläche in m <sup>2</sup>	Stellplätze	€/Monat	€/Jahr
Eurowings GmbH		4.467,9	134		
Röhlig Deutschland GmbH & Co.		469,9	17		
Vermessungsbüro Fieguth GmbH		417,0	7		
Hagatec GmbH & Co. KG		369,3	9		
Damco Germany GmbH		228,1	10		
abri GmbH		87,0	3		
Hausmeisterlager		66,0			
<b>Summe</b>		<b>6.105,2</b>	<b>180</b>	<b>48.650,14</b>	<b>583.801,68</b>

**Vermessungsbüro Fieguth:**

Das Mietverhältnis konnte bis zum [redacted] verlängert werden. Drei zum Atrium gelegene Räume werden durch den Vermieter mit Deckenkühlgeräten, die an die zentrale Kühlanlage angeschlossen werden, ausgestattet.

**Damco:**

Das Mietverhältnis mit Damco hat sich automatisch [redacted] verlängert.

**Röhlig**

Das Mietverhältnis mit Röhlig hat sich automatisch [redacted] verlängert. Seit dem [redacted] beträgt die monatliche [redacted]

**Hagatec**

Der Mieter Hagatec hat das Mietverhältnis frühzeitig zum Ablauf der vertraglichen Mietzeit gekündigt. Das Mietverhältnis läuft noch bis zum [redacted]. Hintergrund der Kündigung ist die Zusammenlegung von Hagatec mit seinem Mutterunternehmen in dessen Flächen. Die Nachvermietung der Flächen läuft bereits.

### 2. Prognose der laufenden Rechnung vom 01.01.2013 – 31.12.2013 und Liquiditätssituation der Gesellschaft

Im Folgenden ist eine Prognose der laufenden Rechnung 2013 dargestellt. Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses kann es aufgrund von Umbuchungen zu Veränderungen kommen.

	<b>Prognose 2013 T€</b>
Mieteinnahmen	584,2
Zinseinnahmen	0,9
<b>= Einnahmen</b>	<b>585,1</b>
Annuität	236,9
Reparaturaufwand	51,3
Nebenkosten	55,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,7
Verwaltungskosten	30,6
sonstige Kosten	35,0
<b>= Ausgaben</b>	<b>415,5</b>
<b>Liquiditätsergebnis</b>	<b>169,6</b>

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Mietanpassungen leicht erhöht.

#### Zinseinnahmen

Zinseinnahmen wurden auf die liquiden Mittel erwirtschaftet.

#### Annuität

Zum 30.03.2013 erfolgte wie zuvor erwähnt eine Neukonditionierung der Darlehen.

#### Reparaturaufwand

Die Reparaturkosten belaufen sich auf T€ 51,3. Hierin sind folgende Positionen enthalten:

- Installation Lüftungssteuerung: T€ 17,9  
Die bisherige Lüftungssteuerung erlaubte lediglich zwei Einstellmöglichkeiten der Luftstromgeschwindigkeit. In der höheren Stellung kam es in einigen Räumen zu Geräuschen beim Luftaustritt. Um eine bessere Einstellungen der Lüftung vornehmen zu können, wurde die Steuerung ausgetauscht.
- Instandsetzung der Klima- und Lüftungsanlage: T€ 17,5  
Altersbedingt kam es zu einigen Ausfällen von Deckenkühlgeräten bei Mietern. Diese wurden ausgetauscht. Zudem waren kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an Dichtungen der Kühlanlage erforderlich.
- Instandsetzung der Außenbeleuchtung: T€ 4,4  
Altersbedingt sind an den Außenbeleuchtungen weitere Transformatoren ausgefallen. Zudem mussten Leuchtmittel erneuert werden.
- Erneuerung Füllventile: T€ 2,7  
Die Füllventile in den Zuläufen der WC-Anlagen wurden ausgetauscht. Es war aufgrund von Verschleiß an zwei Stellen zu kleineren Wasserschäden gekommen.
- Instandsetzung Jalousien: T€ 2,1  
Wie bereits in den Vorjahren kam es zu Defekten an einigen Jalousiesteuerungen und -antrieben, die ausgetauscht wurden.

- Instandsetzung Notbeleuchtung: T€ 1,2  
Einige Leuchten der Fluchtwegsbeleuchtung wurden aufgrund von Defekten ausgetauscht.
- Kleinreparaturen: T€ 5,5  
Kleinreparaturen mit jeweils unter T€ 1,0 summierten sich auf T€ 5,5.

### Prüfungs- / Jahresabschlusskosten

Die Kosten der Prüfung des Jahresabschluss belaufen sich im Jahr 2013 auf T€ 6,7.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungsvergütung betrug im Jahr 2013 € 30.600.

### Nebenkosten

Die Differenz aus angefallenen Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen beläuft sich im Jahr 2013 auf voraussichtlich T€ 55,0. Diese Kosten sind teilweise auf die Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.

### Sonstige Kosten

Die sonstigen Kosten beinhalten T€ 14,8 für die Ausstattung von drei zum Atrium gelegenen Räumen des Mieters Fieguth mit Deckenkühlgeräten. Dies wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages (wie zuvor beschrieben) gewährt. Zudem umfasst die Position T€ 20,2 für Rechts- und Beratungskosten, die überwiegend im Zusammenhang mit dem Verfahren gegen die Firma Gyro sowie einem Verfahren bzgl. der Baugenehmigung für die Umbauarbeiten für den Mieter Eurowings stehen. Die Baugenehmigung der Stadt Düsseldorf für die Umbauarbeiten Eurowings beinhaltete eine u.E. übertriebene Forderung an den Brandschutz. Das Verfahren konnte im Zuge eines gerichtlichen Vergleichs beigelegt werden, der zu erheblich geringeren Kosten für Brandschutzmaßnahmen führen wird. Der Vergleich wurde im Dezember 2013 erzielt. Die in der Baugenehmigung enthaltenen Brandschutzauflagen werden in 2014 umgesetzt.

## **3. Gegenüberstellungen**

Sie finden unter V., VI. und VII. zu diesem Geschäftsbericht folgende Zusammenstellungen:

- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den Ist-Ergebnissen für die Zeit 1992 bis 2011 sowie Ist-Ergebnisse für 2012 (V.)
- Gegenüberstellung der steuerlichen Ergebnisse gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen für die Zeit 1991 bis 2011 sowie tatsächliche Ergebnisse für 2012 (VI.)
- Gegenüberstellung der Liquiditätsentwicklung gem. Prospekt zu den tatsächlich erzielten Ergebnissen in der Zeit 1991 bis 2011 sowie tatsächliche Ergebnisse für 2012 (VII.)

Die Zusammenstellungen in den Abschnitten VI. und VII. beziehen sich jeweils auf eine Beteiligung von € 53.685,65 (= DM 105.000 inkl. Agio). Sie können die Werte auf Ihre Beteiligungshöhe umrechnen.

1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA		PASSIVA	
	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen	5.350	5.187.808,46	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	86	160.403,89	9.525.367,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	10	235,37	476.140,66
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	26	144.728,37	10.001.508,31
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	0	0,00	
<b>D. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER</b>			
1. Komplementär	109		
2. Kommanditisten	840	908.982,52	908.982,52
			0,00
			949
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
sonstige Rückstellungen			6.711,10
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 126.251,11			4.808
2. Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 60.624,28			51
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 34.699,00			1.552
			6.391.514,71
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>			
			3.932,80
			6.402.158,61
	6.421	6.402.158,61	6.421

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	853.857,60	836
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	36
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 219.119,26	- 226
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 162.016,00	- 162
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 207.220,84	- 480
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276,16	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>203.245,32</u>	- <u>257</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	62.532,34	- 253
9. sonstige Steuern	- <u>22.432,74</u>	- <u>22</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	40.099,60	- 275
11. Verlustvortrag	- <u>8.337.155,25</u>	- <u>8.062</u>
12. Bilanzverlust	- <u><u>8.297.055,65</u></u>	- <u><u>8.337</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2012	zum 31.12.2012	
	€	€	€	€
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	853.857,60	37.370,69	- 100.175,49	791.052,80
Zinsen und ähnliche Erträge	276,16	0,00	0,00	276,16
Sonstige Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	3.300,43	146.999,46	150.299,89
	<u>854.133,76</u>	<u>40.671,12</u>	<u>46.823,97</u>	<u>941.628,85</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	162.016,00	0,00	0,00	162.016,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	203.245,32	0,00	- 77.505,27	125.740,05
Sonstige Aufwendungen	426.340,18	33.329,85	- 46.727,20	412.942,83
Grundsteuer	22.432,74	0,00	0,00	22.432,74
Bezahlte Vorsteuer	0,00	5.158,04	70.919,88	76.077,92
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	9.630,62	54.531,45	64.162,07
	<u>814.034,24</u>	<u>48.118,51</u>	<u>1.218,86</u>	<u>863.371,61</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>40.099,52</u>	- <u>7.447,39</u>	<u>45.605,11</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>78.257,24</u>

#### 4. Bestätigungsvermerk 2012

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

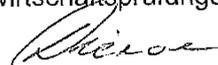
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Friedberg, den 30. Juni 2013



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei max. 38,92 %.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	38,92
abzgl. Stimmenthaltungen	234	1,20
= abgegebene Stimmen:	7.339	37,72
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>7.287</b>	<b>99,29</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>52</b>	<b>0,71</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	38,92
abzgl. Stimmenthaltungen	2.354	12,10
= abgegebene Stimmen:	5.219	26,82
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>4.642</b>	<b>88,94</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>577</b>	<b>11,06</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	38,92
abzgl. Stimmenthaltungen	233	1,20
= abgegebene Stimmen:	7.340	37,72
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>7.288</b>	<b>99,29</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>52</b>	<b>0,71</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2012 bestellt.

	1992 – 1998			1999		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.055,0	1.149,7	94,7	1.231,5	470,3	- 761,2
+ Einnahmen	14.685,5	11.646,2	- 3.039,3	2.312,5	1.253,3	- 1.059,2
- Ausgaben	- 7.423,6	- 7.421,2	2,4	- 1.186,3	- 1.131,6	54,7
- Ausschüttung	- 7.085,4	-4.107,3	2.978,1	- 1.082,0	0,0	1.082,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 2,8	- 2,8	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen	0,0	- 794,3	- 794,3	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.231,5	470,3	- 761,2	1.375,3	688,6	- 686,7

	2000			2001		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.375,3	688,6	- 686,7	1.472,0	1.868,0	396,0
+ Einnahmen	2.482,9	2.616,2	133,3	2.603,7	1.658,4	- 945,3
- Ausgaben	- 1.210,0	- 1.168,1	41,9	-1.423,1	-1.260,2	162,9
- Ausschüttung	- 1.176,2	- 188,2	988,0	- 1.176,2	- 282,3	893,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	- 80,5	- 80,5	0,0	- 2,2	- 2,2
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.472,0	1.868,0	396,0	1.476,4	1.981,7	505,3

	2002 nach Umrechnung in Euro			2003		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	754,9	1.013,2	258,3	704,1	612,9	- 91,2
+ Einnahmen	1.366,1	728,1	- 638,0	1.401,4	662,1	- 739,3
- Ausgaben	- 791,5	- 962,2	- 170,7	- 798,0	- 651,2	146,8
- Ausschüttung	- 625,4	- 168,4	457,0	- 625,4	0,0	625,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 1,6	- 1,6	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	704,1	612,9	- 91,2	682,1	623,8	- 58,3

	2004			2005		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	682,1	623,8	- 58,3	662,0	620,5	- 41,5
+ Einnahmen	1.463,6	703,1	- 760,5	1.510,9	739,3	- 771,6
- Ausgaben	- 810,1	- 706,4	103,7	- 818,0	- 643,2	174,8
- Ausschüttung	- 673,6	0,0	673,6	- 673,6	0,0	673,6
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	662,0	620,5	- 41,5	681,3	716,6	35,3

	2006			2007		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	681,3	716,6	35,3	690,2	757,	66,9
+ Einnahmen	1.556,3	705,2	- 851,1	1.610,1	585,7	- 1.024,4
- Ausgaben	- 825,8	- 664,4	161,4	- 866,2	- 778,5	87,7
- Ausschüttung	- 721,6	0,0	721,6	- 721,6	0,0	721,6
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	- 0,8	- 0,8
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	- 70,9	- 70,9
= Liquiditätsreserve Jahresende	690,2	757,1	66,9	712,5	492,6	- 219,9

	2008			2009		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	712,5	492,6	- 219,9	743,8	287,0	- 456,8
+ Einnahmen	1.680,0	554,9	- 1.125,1	1.736,0	472,6	- 1.263,6
- Ausgaben	- 879,0	- 747,0	132,0	- 889,5	- 591,4	298,1
- Ausschüttung	- 769,7	0,0	769,7	- 817,9	0,0	817,9
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,2	- 0,2
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	- 13,5	- 13,5	0,0	- 5,9	- 5,9
= Liquiditätsreserve Jahresende	743,8	287,0	- 456,8	772,5	162,1	- 610,4

	2010			2011		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	772,5	162,1	- 610,4	800,4	39,3	- 761,1
+ Einnahmen	1.795,4	1.718,6*	- 76,8	1.858,1	839,4*	- 1.018,7
- Ausgaben	- 901,6	- 1.821,2	- 916,6	- 913,1	-844,7	68,4
- Ausschüttung	- 865,9	0,0	865,9	- 914,1	0,0	914,1
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	- 20,3	- 20,3	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	800,4	39,3	761,1	831,3	34,0	- 797,3

	2012		
	Ergebnis projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	831,3	34,0	- 797,3
+ Einnahmen		609,6	
- Ausgaben		- 455,2	
- Ausschüttung		0,0	
- anrechenbare Steuern		- 0,1	
- Anschaffungen		0,0	
+ Anlagenabgänge		0,0	
= Liquiditätsreserve Jahresende		188,3	

\* In den Einnahmen ist ein von der ILG Fonds GmbH gewährtes Darlehen enthalten. Dieses betrug T€ 1.273,7 in 2010 und T€ 251,0 in 2011.

Die steuerlichen Ergebnisse werden anhand einer Beteiligung mit € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. Agio dargestellt:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Differenz
	DM	DM	DM
1991	- 25.820	- 31.314 (1)	
1992	- 1.987	272 (1)	
1993	- 1.651	- 1.115 (1)	
1994	- 1.298	- 261 (1)	
1995	- 937	- 875 (1)	
1996	- 678	- 6.116 (1)	
1997	- 666	- 5.623 (1)	
1998	- 343	- 5.232 (1)	
1999	3.182	- 2.000 (1)	
2000	3.483	- 8.006 (1)	
2001	3.980	4.799 (1)	
<b>Summe</b>	<b>- 22.735</b>	<b>- 55.471</b>	<b>- 32.736</b>
	€	€	€
<b>Summe</b>	<b>- 11.624</b>	<b>- 28.362</b>	
2002	2.170	- 887 (1)	
2003	2.342	- 2.338 (1)	
2004	2.682	- 1.038 (1)	
2005	3.699	814 (1)	
2006	3.957	310 (1)	
2007	4.090	- 672 (1)	
2008	4.461	- 1.379 (1)	
2009	4.774	- 1.042 (1)	
2010	5.103	- 7.522 (2)	
2011	5.476	- 1.542 (2)	
2012	0	417 (3)	
<b>Summe</b>	<b>27.130</b>	<b>- 43.241</b>	

## VII. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2012



Die Liquiditätsentwicklung wird anhand einer Beteiligung mit € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. Agio dargestellt. Als persönliche Einkommensteuerbelastung wird durchgängig mit einem Steuersatz von 50 % gerechnet. Weitere Steuerbelastungen bleiben unberücksichtigt.

Jahr	gem. Prospekt				Ist-Ergebnisse			
	Steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / erstattung (+)	Ausschüttung	Liquiditätsergebnis	Steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung (-) / erstattung (+)	Ausschüttung	Liquiditätsergebnis
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1991	- 25.820	12.910	0	12.910	- 31.314	15.657	0	15.657
1992	- 1.987	994	5.200	6.194	272	- 136	5.200	5.064
1993	- 1.651	826	5.200	6.026	- 1.115	558	5.200	5.758
1994	- 1.298	649	5.200	5.849	- 261	131	5.200	5.331
1995	- 937	469	5.300	5.769	- 875	438	5.300	5.738
1996	- 678	339	5.500	5.839	- 6.116	3.058	1.000	4.058
1997	- 666	333	5.500	5.833	- 5.623	2.812	0	2.812
1998	- 343	172	5.750	5.922	- 5.232	2.616	0	2.616
1999	3.182	- 1.591	5.750	4.159	- 2.000	1.000	0	1.000
2000	3.483	- 1.742	6.250	4.509	- 8.006	4.003	1.000	5.003
2001	3.980	- 1.990	6.250	4.260	4.799	- 2.400	1.500	- 900
<b>Summe</b>	<b>- 22.735</b>	<b>11.368</b>	<b>55.900</b>	<b>67.268</b>	<b>- 55.471</b>	<b>27.736</b>	<b>24.400</b>	<b>52.136</b>
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Summe</b>	<b>- 11.624</b>	<b>5.812</b>	<b>28.581</b>	<b>34.393</b>	<b>- 28.362</b>	<b>14.181</b>	<b>12.476</b>	<b>26.656</b>
2002	2.170	- 1.085	3.323	2.238	- 887	444	895	1.339
2003	2.342	- 1.171	3.323	2.152	- 2.338	1.169	0	1.169
2004	2.682	- 1.341	3.579	2.238	- 1.038	519	0	519
2005	3.699	- 1.849	3.579	1.730	814	- 407	0	- 407
2006	3.957	- 1.978	3.835	1.857	310	- 155	0	- 155
2007	4.090	- 2.045	3.835	1.790	- 672	336	0	336
2008	4.461	- 2.230	4.090	1.860	- 1.379	690	0	690
2009	4.774	- 2.387	4.346	1.959	- 1.042	521	0	521
2010	5.103	- 2.551	4.602	2.051	- 7.522	3.761	0	3.761
2011	5.476	- 2.738	4.857	2.119	- 1.542	771	0	771
2012	0	0	0	0	417	- 209	0	- 209
<b>Summe</b>	<b>27.130</b>	<b>- 13.017</b>	<b>67.950</b>	<b>54.934</b>	<b>- 43.241</b>	<b>21.619</b>	<b>13.371</b>	<b>34.991</b>

<b>Persönlicher Steuersatz</b>	<b>50 %</b>	<b>40 %</b>	<b>30 %</b>
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	21.619	17.296	12.972
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 18.695	- 23.018	- 27.342
Kapitalbindung gem. Prospekt	1.248	3.413	6.126
Differenz zum Ist-Ergebnis	- 19.943	- 26.431	- 33.468

Das tatsächlich erzielte negative steuerliche Ergebnis ist bis einschließlich des Jahres 2012 um € 70.371 höher ausgefallen als kalkuliert. Dies führt (bei 50% Steuersatz) zu einer um € 34.636 höheren Steuererstattung als kalkuliert. Demgegenüber mussten die Ausschüttungen um insgesamt € 54.579 reduziert werden. Die Kapitalbindung ist je nach persönlichem Steuersatz nur um ca. T€ 20 bis ca. T€ 33 höher als gemäß Prospekt.









**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)