



**Immobilien-Fonds Nr. 26**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2004**

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Dresden-Gorbitz KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004</b> .....	<b>2</b>
1. Allgemeines .....	2
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2004 .....	2
3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2004 .....	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2004 .....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen .....	3
4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004 .....	11
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve .....	11
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004 .....	12
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen: .....	12
5. Ausschüttung 2004 .....	14
6. Steuerliches Ergebnis 2004 .....	15
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005 .....	16
8. Kapitalbindung per 31.12.2004 .....	17
9. Zweitmarkt .....	17
<b>II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2005</b> .....	<b>18</b>
1. Status des Objekts .....	18
2. Vermietungsstand .....	19
3. Nebenkosten .....	23
4. Ausschüttung und voraussichtliches steuerliches Ergebnis 2005 .....	24
<b>III. Gesellschafterbeschlüsse 2003</b> .....	<b>25</b>
<b>IV. Jahresabschluss 2004</b> .....	<b>26</b>
1. Bilanz zum 31.12.2004 .....	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2004 .....	28
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004 .....	29
4. Bestätigungsvermerk .....	30
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2004</b> .....	<b>31</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2004</b> .....	<b>34</b>

**1. Allgemeines**

Abgesehen von den seit Jahresanfang bestehenden Leerständen des Ladens Nr. 8, Ebene 0, mit 49 m<sup>2</sup> (Neuvermietung ab 21.07.2004) und des Büros Nr. 8, Ebene 3, mit 33 m<sup>2</sup> (Neuvermietung ab 26.08.2004) waren alle anderen Flächen im Berichtsjahr durchgängig vermietet. Über den aktuellen Vermietungsstand informieren wir Sie ab Seite 19.

**2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2004**

Eine ausführliche Darstellung der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes mit den bisherigen Abweichungen erhielten Sie im Rundschreiben Nr. 11 vom 03.03.2000 (siehe Seite 3). Da im Jahr 2004 per Saldo mehr Flächen von umsatzsteuerpflichtigen Mietern genutzt wurden als zum Zeitpunkt der Erstvermietung waren nach § 15 a Umsatzsteuergesetz keine Vorsteuern an das Finanzamt zurückzuzahlen, sondern es wurden T€ 2,2 (im Vorjahr T€ 1,0) erstattet.

**3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2004**

**a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2004**

	lt. Prospekt 2004	an geänderten Kaufpreis angepasste Prospektwerte 2004	lt. Jahresab- schluss per 31.12.2004	Differenz *
	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	2.432,8	2.385,7	1.888,3	- 497,4
Mietausfallwagnis	97,3	97,3	19,2	+ 78,1
<b>Summe</b>	<b>2.335,5</b>	<b>2.288,4</b>	<b>1.869,1</b>	<b>- 419,3</b>
Zinseinnahmen	207,4	207,4	104,8	
Verzinsung der Investitionseinsparung		47,1		
<b>Summe Zinseinnahmen</b>	<b>207,4</b>	<b>254,5</b>	<b>104,8</b>	<b>- 149,7</b>
außerordentliche Erträge	0,0	0,0	198,8	+ 198,8
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>2.542,9</b>	<b>2.542,9</b>	<b>2.172,7</b>	<b>- 370,2</b>
Annuität	827,8		827,8	0,0
Reparaturaufwand	40,7		15,8	+ 24,9
Nebenkosten	29,1		109,2	- 80,1
Jahresabschluss	4,6		4,6	0,0
Verwaltungskosten	109,5		109,5	0,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.011,7</b>		<b>1.066,9</b>	<b>- 55,2</b>
Einnahmenminderung				- 370,2
Ausgabenmehring				- 55,2
<b>= Liquiditätsminderung aus laufender Rechnung 2004</b>				<b>- 425,4</b>
Informatorisch: <b>Darlehensstand 31.12.2004</b>	<b>15.152,2</b>		<b>15.152,2</b>	<b>0,0</b>

Anmerkung    Negatives Vorzeichen:    Ist-Wert schlechter als Prospektwert  
 Positives Vorzeichen:    Ist-Wert besser als Prospektwert

### b) Erläuterungen zu den Abweichungen

#### Mieteinnahmen: - T€ 419,3

Die Sollmiete von T€ 2.288,4 errechnet sich aus der prospektierten Miete von T€ 2.432,8 abzüglich des Mietausfallwagnisses und der Korrekturposition von T€ 47,1 aus der Kaufpreisminderung.

Wie Sie der Mieteraufstellung 2004 auf den Seiten 7 und 8 entnehmen können, sind für die negativen Abweichungen im wesentlichen Mindereinnahmen bei den Läden 1 und 4 der Ebene 0, den Läden 1 (Gaststätte), 3, 7, 9b, 11 und 12 der Ebene 1 sowie den Läden 2, 5, 6 und 7 der Ebene 2 verantwortlich (T€ 222,1). Ferner konnten wie bereits in den Jahren zuvor Mieterhöhungen aufgrund der im Verhältnis zur Kalkulation (3,5 % p. a.) niedrigeren Inflationsrate von durchschnittlich 1,6 % im Jahr 2004 und 1,4 % p. a. im Zeitraum 1996 - 2004 entweder später als geplant oder nur in geringerem Maße durchgeführt werden.

Nur teilweise konnten diese Mietausfälle durch Schadensersatz- bzw. Mietgarantiezahlungen, Mieterlöse für Vorjahre, Einnahmen aus Werbeflächen und Standmieten sowie der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus kompensiert werden (T€ 74,8).

Aufgrund der weitgehenden Vollvermietung wurden im Berichtsjahr lediglich **57 m<sup>2</sup>** neu vermietet (Umzüge im Haus sind darin nicht berücksichtigt). Es handelt sich dabei um den bisherigen Laden Nr. 7 a, Ebene 1, von Herrn Klaus Große (NIKKI Service) und das Büro Nr. 8, Ebene 3.

Nachfolgend berichten wir über besondere Entwicklungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen:

#### Ebene 0:

##### Läden Nr. 1 und 2: KENVELO Sportswear GmbH / Dirk Rossmann GmbH

Im letzten Geschäftsbericht (ab Seite 15) haben wir Sie ausführlich über den angestrebten Flächentausch zwischen der KENVELO Sportswear GmbH und der Dirk Rossmann GmbH bezüglich der Läden Nr. 1 und 2 informiert. Bekanntlich nutzte die insolvente KENVELO AG bisher den Laden Nr. 1 mit 425 m<sup>2</sup>, während die Dirk Rossmann GmbH den Laden Nr. 2 mit 364 m<sup>2</sup> sowie ein Lager mit 71 m<sup>2</sup> (eine Teilfläche der früheren Deutschen Bank-Filiale im Laden Nr. 6) gemietet hat.

Die Dirk Rossmann GmbH erwirtschaftete mit 13.000 Mitarbeitern im Jahr 2004 einen Umsatz von € 1,4 Mrd. und liegt damit mit einem Marktanteil von 14 % nach Schlecker und dm auf dem 3. Platz der Drogerieketten in Deutschland. Durch die um ein Jahr vorgezogene Übernahme der 307 kd-Märkte gelang es Rossmann, auch im süddeutschen Raum Fuß zu fassen und die Expansionspolitik erfolgreich fortzusetzen. So ist geplant, in diesem und im nächsten Jahr jeweils weitere 130 Läden zu eröffnen.

Die Verhandlungen mit den beiden Mietern, insbesondere über die Flächenmaße, die Raumaufteilung, die Baubeschreibung und den zeitlichen Ablauf der Umbauphase zogen sich bis Ende Februar 2005 hin. Da erst nach erfolgter Vertragsunterzeichnung die Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen vorgenommen werden konnte und parallel dazu der Bauantrag gestellt wurde, lagen die Voraussetzungen für den Beginn der Umbauarbeiten erst Ende Mai 2005 vor.

Der Mietvertrag mit der KENVELO Sportswear GmbH weist eine Laufzeit von 5 Jahren auf bei einer monatlichen Mindestmiete von ■■■■ für eine Fläche von 219 m<sup>2</sup> (Hauptfläche 186 m<sup>2</sup>; Nebenfläche 33 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurde eine Umsatzmiete von ■■■ vereinbart.

Nicht zuletzt durch das planerische Geschick des mit der Baumaßnahme betrauten Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Norbert Hess, konnte die vermietbare Fläche des Ladens Nr. 1 von ursprünglich 629 m<sup>2</sup> auf 660 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ermöglicht wurde dies im wesentlichen durch die Umwandlung eines früheren Fluchtgangs in Verkaufsfläche, da nach einer seit Herbst 2004 geänderten Bestimmung in der Bauordnung die früher vorgegebene maximale Fluchtweglänge von 35 m entfallen ist. Außerdem wurde der Laden durch den Einbau einer Glasfaltwand zur Mall hin vergrößert. Der Geschäftsführung ist es im Zuge der Verhandlungen zudem gelungen, die monatliche Kaltmiete von [REDACTED] auf nunmehr [REDACTED] zu erhöhen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2015.

Während der über einen Zeitraum von fünf Wochen planmäßig verlaufenden Umbauarbeiten wurde KENVELO der vom Mieter ABAKUS nicht mehr genutzte Laden Nr. 6 als Verkaufsmöglichkeit zur Verfügung gestellt; wohingegen Rossmann den Verkauf ganz einstellte und den neuen Laden am 04.08.2005 wieder eröffnete. KENVELO begann den Verkauf bereits am 21.07.2005.

Die Kosten für die von der Gesellschaft zu erbringenden Bauleistungen bleiben nach der vorläufigen Endabrechnung mit T€ 154,6 erfreulicherweise weit unter dem veranschlagten Budget von T€ 191,0. Zusammen mit den Nebenkosten, wie Architektenhonoraren und Gebühren, ergibt sich ein Aufwand von € 170,3 (davon fielen im Jahr 2004 T€ 2,3 an).

Damit ist es nicht nur gelungen, zwei wichtige Mieter mittel- bzw. langfristig an das SACHSEN FORUM zu binden. Zudem zeigte sich während der Umbauphase die Bedeutung von Rossmann als Kundenmagnet für den Hauptmieter Konsum: Als der Drogeriemarkt geschlossen war, gingen die Umsätze von Konsum nämlich um rund 10 % zurück.

### Laden Nr. 3 Frau Regina Bromberger mit 160 m<sup>2</sup>

Nachdem klar wurde, dass für die Mieterin, Frau Regina Bromberger, weder ein Umzug im Haus noch eine Beendigung des Mietverhältnisses in Frage kamen, nahmen wir Verhandlungen bezüglich einer Verlängerung auf. Schließlich einigten wir uns mit Frau Bromberger ab 01.07.2005 auf eine monatliche Miete von [REDACTED] das sind [REDACTED]. Der Mietvertrag läuft nunmehr bis 30.06.2010.

### Ebene 1:

#### Laden Nr. 1 Gaststätte in der Ebene 1 mit 231 m<sup>2</sup>

Im letzten Geschäftsbericht haben wir Sie darüber informiert, dass das Mietverhältnis mit dem Gastwirt, Herrn Hans Wagner, am 30.09.2005 abläuft. Das Mietkonto von Herrn Wagner weist derzeit erhebliche Forderungen der Gesellschaft aus, die gerichtlich geltend gemacht werden.

Trotz intensiver Bemühungen ist es noch nicht gelungen, einen neuen Pächter für die Gaststätte zu gewinnen. Die Verhandlungen mit einem bisher favorisierten Mietinteressenten, der die Gaststätte ab 01.10.2005 weiterführen wollte, führten leider nicht zum Erfolg.

#### Laden Nr. 3 G+W Wahler Der Modemarkt GmbH mit 243 m<sup>2</sup>

Mangels Kündigung hat sich der Mietvertrag mit der G+W Wahler Der Modemarkt GmbH um weitere 5 Jahre bis zum 31.03.2010 zu gleichen Konditionen [REDACTED] automatisch verlängert

### Laden Nr. 5a Reiseland GmbH & Co. KG mit 54 m<sup>2</sup>

Die Reiseland GmbH & Co. KG machte Anfang des Jahres 2004 über Ihren Rechtsanwalt massive Schadensersatzansprüche wegen einer behaupteten Verletzung der Konkurrenzschutzklausel geltend. Hintergrund war, dass der auf der gleichen Ebene von REWE betriebene Penny-Markt neuerdings mit Prospekten Reisen anbietet. Damit war zwar kein unmittelbarer Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel (die Vermietung an ein weiteres Reisebüro/Reiseanbieter ist im Mietvertrag untersagt) gegeben, jedoch wollte sich die Geschäftsführung nicht auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit der Reiseland GmbH & Co. KG bzw. REWE einlassen, die sich ihrerseits weigerte, die Auslage von Reiseprospekten im Penny-Markt zu unterlassen.

Nach lange dauernden Verhandlungen ist es schließlich doch gelungen, mit Reiseland nicht nur die Meinungsverschiedenheiten bezüglich des Konkurrenzschutzes beizulegen, sondern auch eine Verlängerung des Mietvertrages bis zum 30.06.2009 zu vereinbaren. Die Kaltmiete beträgt dabei ab 01.07.2006 [REDACTED]. Zudem wurde Reiseland zugestanden, die bisherige Miete ab 01.02.2004 um [REDACTED] auf [REDACTED] zu mindern. Wir halten diesen Kompromiss unter dem Aspekt, dass damit ein kostenintensives Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang vermieden werden und gleichzeitig ein langjähriger Mieter an das SACHSEN FORUM weitere drei Jahre gebunden wurde, für einen Erfolg.

### Laden Nr. 12 Schuhhof GmbH mit 651 m<sup>2</sup>

Da die Bedingungen des Mieters Schuhhof für die Ausübung der ersten Option, u. a. eine Reduzierung der Miete um [REDACTED] im Zeitraum vom [REDACTED] erfüllt wurden, hat sich der Vertrag zu gleichen Konditionen [REDACTED] um 5 Jahre bis zum 30.06.2011 verlängert.

### Laden Nr. 13 PSG Prima Service Gesellschaft mbH mit 60 m<sup>2</sup>

Auch bei der PSG Prima Service Gesellschaft mbH hat sich der Vertrag mangels Kündigung automatisch um weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2011 [REDACTED] verlängert.

### **Ebene 2:**

### Laden Nr. 8 Apotheke im SACHSEN FORUM Herr Jürgen Thäle mit 183 m<sup>2</sup>

Der Mietvertrag mit Herrn Jürgen Thäle über die Apotheke im SACHSEN FORUM hat sich ebenfalls um weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2011 [REDACTED] verlängert. Die Miete beträgt [REDACTED].

### **Ebene 3:**

### Büro Nr. 1 Frau Rechtsanwältin Cornelia Schumann mit 57 m<sup>2</sup>

Mit Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 03./05.11.2004 wurde Frau Rechtsanwältin Cornelia Schumann ab 01.01.2005 eine reduzierte Kaltmiete von [REDACTED] zugestanden. Zu anderen Bedingungen war Frau Schumann nicht bereit, das Mietverhältnis fortzusetzen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

### **Zusammenfassung:**

Über weitere Veränderungen, die sich im Laufe dieses Jahres ergeben haben, berichten wir ab Seite 18 im Vorabbericht 2005. Das SACHSEN FORUM ist derzeit an 51 verschiedene Parteien vermietet. Der Vermietungsstand liegt bei 97,3 %.

### Mietausfallwagnis: + T€ 78,1

Prospektiert war für 2004 ein Mietausfallwagnis in Höhe von T€ 97,3. Tatsächlich traten Forderungsverluste in Höhe von T€ 19,2 ein.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Abschreibungen auf Mietforderungen	13,3
Abschreibungen auf Nebenkosten	5,9
<b>Gesamt:</b>	<b>19,2</b>

### **Fazit:**

Unter Einbeziehung der nicht vorgesehenen zusätzlichen Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus (T€ 16,6), aus Werbeanlagen / Standmieten (T€ 22,8), aus Mietgarantie- und Schadensersatzzahlungen (T€ 28,0) und Mieterlösen für Vorjahre (T€ 7,5) belaufen sich die Gesamtmieteinnahmen auf T€ 1.888,3.

Nach Berücksichtigung der Forderungsausfälle von T€ 19,2 (laut Prospekt T€ 97,3) lagen die Mieteinnahmen um T€ 419,3 unter dem angepassten Prospektwert.

**Mieteraufstellung 2004**

	Fläche		Mieter	Miete		Differenz
	Prospekt m <sup>2</sup>	Ist m <sup>2</sup>		Soll (1) €	Ist €	
<b>Ebene 0</b>						
Laden 1	427	425	KENVELO AG i. I.	78.234		
Laden 2	364	431	Dirk Rossmann GmbH	67.673		
Laden 3	160	160	Bromberger Regina	34.359		
Laden 4	114	114	Dieckmann Rainer	34.972		
Laden 5	109	109	IVEMA GmbH & Co. KG	36.782		
Laden 6	222	151	Deutsche Bank AG (30 m <sup>2</sup> und ant. Abstandszahl.) ABAKUS GmbH (121 m <sup>2</sup> )	57.888		
Laden 7	63	65	Zips Richard	19.940		
Laden 8	49	49	Sächsische Zeitung (bis 30.06.04), Klaus Große (NIKKI-Service; ab 21.07.04)	13.866		
Laden 9	38	38	Tscheck Brigitte	18.314		
Laden 9 a	43	43	Nowotnick Christiane	18.468		
Laden 10	3.486	3.440	KONSUM Dresden eG	400.829		
	<b>5.075</b>	<b>5.029</b>		<b>781.325</b>		
<b>Ebene 1</b>						
Laden 1	231	231	Wagner Hans	35.433		
Laden 2	335	335	PAKO Non-Food Warenhandelsgesell- schaft mbH, Dresdner Bank (anteilige Abstandszah- lung)	90.897		
Laden 3	243	243	G + W Wahler GmbH	49.526		
Laden 3 a	174	174	Rahe Sieglinde	39.115		
Laden 4	744	744	REWE & Co. OHG	125.532		
Laden 5	48	47	Gehre Rainer und Eva	11.366		
Laden 5 a	54	54	Reiseland GmbH & Co. KG	16.566		
Laden 6	83	83	Klier Frisör GmbH	22.916		
Laden 7	95	66	Pham Thi Tinh	23.487		
Laden 7 a	24	24	Klaus Große (NIKKI-Service; bis 20.07.04) Cornelia Wünsche (ab 21.07.04)	12.134		
Laden 7 b	0	27	Becker Regina	10.768		
Laden 8	127	127	Buch Habel GmbH	36.623		
Laden 9 a	107	107	Raddatz Werner	34.652		
Laden 9 b	242	249	Michael und Andrea Korch GbR Behncke Hartmut (Kiosk)	73.652		
Laden 9 c	55	49	Pham Thanh Hieu	13.955		
Laden 10	166	183	Krane GmbH & Co. Betriebs KG	44.908		
Laden 11	345	555	Takko Modemarkt GmbH & Co. KG	71.712		
Laden 12	861	651	Schuhhof GmbH	91.088		
Laden 13	60	60	PSG Prima Service Gesellschaft mbH	16.566		
Laden 14	70	70	Centraflor GmbH & Co. KG	22.480		
	<b>4.064</b>	<b>4.079</b>		<b>843.376</b>		

	Fläche		Mieter	Miete		Differenz
	Prospekt m <sup>2</sup>	Ist m <sup>2</sup>		Soll (1) €	Ist €	
<b>Ebene 2</b>						
Laden 1	373	373	Deutsche Post AG	64.171		
Laden 2	203	203	Hülsbusch Küchenhäuser GmbH	32.596		
Laden 3	43	43	Bartzsch Andreas	6.490		
Laden 4	152	121	Bleul Gabriele u. a.	23.757		
Laden 5	48	90	Freundel & Berghofer GbR	17.670		
Laden 6	98	97	Berghofer Anett	19.640		
Laden 7	214	214	Thäle Jürgen	43.329		
Laden 8	183	183	Thäle Jürgen, Apotheke	42.105		
	<b>1.314</b>	<b>1.324</b>		<b>249.758</b>		
<b>Ebene 3</b>						
Büro 1	57	57	Schumann Cornelia	7.344		
Praxis 2/3	165	165	Tittelova Dr., Schenderlein Dr.	19.741		
Praxis 4	79	81	Brune-Lobeck Michael (fr. Förderkreis Fortbildung)	10.664		
Büro 5	64	64	Clement Gerd	9.424		
Büro 6	44	44	Liebscher Uwe	5.399		
Büro 7	28	46	Dr. Tonndorf Thorsten	4.544		
Büro 8	33	33	Hilbrecht Steffen (ab 26.08.04)	4.049		
Büro 9	32	32	DEVK Versicherungen	4.516		
Büro 10	70	86	ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH	10.553		
Praxis 11	215	218	Bachmann / Seltmann	32.063		
Praxis 12	119	119	Dres. Wünschmann Birgit und Steffen	15.522		
Praxis 13	114	125	Dr. Bönisch Karla	17.640		
Praxis 14	166	166	Dr. Hamann Christoph	24.429		
	83		Differenzfläche 3. Ebene	0		
	<b>1.269</b>	<b>1.236</b>		<b>165.888</b>		
<b>Summe</b>		<b>11.666</b>		<b>2.040.347</b>		
			Mietgarantie			
			Werbeanlagen/Standmieten			
			Stellplatzmieten	0		
			Mietminderungen			
			Mieterlöse Vorjahre			
			Schadensersatz			
			Indexerhöhungen (2)	392.431		
				<b>2.432.778</b>		
			Anpassung aufgrund Kaufpreisminderung	- 47.100		
			Mietausfallwagnis	- 97.299		
<b>Gesamt</b>				<b>2.288.379</b>		

(1) Mietwerte, die dem damaligen Kaufvertrag zugrunde liegen (ohne Indexierung)

(2) Indexerhöhungen seit Mietbeginn

### Zinseinnahmen: - T€ 149,7

Bei den Zinseinnahmen wurden folgende Prämissen getroffen:

Langfristig zur Verfügung stehende Mittel aus der Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.891,8 sollten bei einem Zinssatz von 6,50 % p. a. einen Betrag von T€ 123,0 erwirtschaften. Aus der Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Beträge war geplant, bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,00 % p. a. Einnahmen von T€ 84,4 zu erzielen. Hinzu kommt, dass mit dem aus dem eingesparten Kaufpreis zur Verfügung stehenden Betrag bei einer Rendite von 7,22 % p. a. weitere T€ 47,1 eingenommen werden sollten.

Tatsächlich lag der durchschnittliche Zinssatz für die langfristigen Anlagen nur bei knapp 4 % p. a. und für die kurzfristigen bei 1,55 – 1,95 % p. a., so dass sich folgende Abweichungen ergaben:

	T €
geringere Einnahmen aus langfristigen Anlagen:	- 52,9
geringere Einnahmen aus kurzfristigen Anlagen:	- 70,4
geringere Verzinsung der Kaufpreiseinsparung:	- 23,5
sonstige Zinseinnahmen:	+ 0,5
Depotgebühren/Bankspesen	- 3,4
<b>Saldo:</b>	<b>- 149,7</b>

### Außerordentliche Erträge: + T€ 198,8

Die Geschäftsführung hat sich im Februar 2004 entschlossen, sämtliche im Depot befindlichen langfristigen Wertpapiere und Pfandbriefe zu veräußern und zeitgleich die unter I. 4. c) aufgeführten Pfandbriefe und Inhaberschuldverschreibung zu erwerben. Hintergrund dieser Transaktion war, dass die dabei erzielten Kursgewinne zwar in der Gesellschaft als Gewinn zu erfassen sind, jedoch auf Gesellschafterebene steuerfrei bleiben, da die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist erfolgt ist.

Die relativ hohen Nominalzinsen der veräußerten Wertpapiere drückten sich in den deutlich über dem Nennwert von 100 % liegenden Kursen aus. Demgegenüber weisen die gekauften Wertpapiere bei gleicher Rendite eine entsprechend niedrigere Nominalverzinsung und einen Kurs von knapp unter 100 % auf. Die Entscheidung, die früher erworbenen Wertpapiere vor Endfälligkeit zu veräußern, hatte also in erster Linie steuerliche Beweggründe.

Für die Liquidität der Gesellschaft ergeben sich kaum Auswirkungen. Da die Wertpapiere bei Fälligkeit stets zu 100 % eingelöst werden, stünden unter der Annahme, dass die Wertpapiere nicht verkauft worden wären, den bis dahin vereinnahmten höheren Nominalzinsen gleich hohe „Kursverluste“ (= Differenz zwischen den aktuellen Kursen und dem Einlösekurs von 100 %) gegenüber. Dies bedeutet, dass zwar die Unterdeckung bei den Zinseinnahmen im Berichtsjahr durch die außerordentlichen Erträge aus dem vorzeitigen Verkauf mehr als ausgeglichen werden konnte, in den Folgejahren wird dafür allerdings die Differenz zwischen den prospektierten und tatsächlichen Zinseinnahmen größer.

Der steuerliche Effekt durch die oben geschilderte Umgliederung von steuerpflichtigen in steuerfreie Einnahmen beträgt bei einer Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio und einem Steuersatz von 40 % rund € 346.

### Reparaturaufwand: + T€ 24,9

Sämtliche Kosten für die Instandhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen haben sich im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen als umlagefähig erwiesen. Die hier erfassten Kosten betreffen daher ausschließlich Umbau- und Sanierungsarbeiten an Mietflächen. So fielen für den geplanten Umbau der Mietflächen Rossmann und KENVELO (Läden Nr. 1 und 2, Ebene 0) Vorlaufkosten in Höhe von T€ 2,3 und für die Erneuerung des Bodenbelags (Fliesen statt PVC) sowie die Beseitigung von Nässeschäden im Laden Nr. 2, Ebene 1, Aufwendungen in Höhe von T€ 13,5 (siehe hierzu auch Erläuterungen auf Seite 4 im Geschäftsbericht 2003) an.

### Nebenkosten: - T€ 80,1

In dieser Position sind alle sonstigen Aufwendungen enthalten, die bei der Fondsgesellschaft verbleiben.

Aus den kalkulierten Aufwendungen für den Beirat (Abweichung: - T€ 0,8), für Werbebeiträge (- T€ 5,0), für eine Mietverlustversicherung (+ T€ 2,8) sowie für nicht abzugsfähige Vorsteuern (- T€ 8,7) resultiert eine negative Abweichung von T€ 11,7.

Sonstige nicht kalkulierte Kosten betragen T€ 26,6. Hierunter sind folgende Positionen zusammengefasst:

	T €
Kalkulatorischer Zinsaufwand für die Abfindungszahlung der Dresdner Bank	8,9
Rechtsanwaltskosten	4,9
Kosten für die Mängelverfolgung	3,5
Zinsen zur Umsatzsteuernachzahlung 1997	2,6
Sonstige Aufwendungen und Erlöse, per Saldo	6,7
	<b>26,6</b>

Bei den Mietnebenkosten betrug die negative Abweichung T€ 41,8. Diese betrifft nicht umlegbare Kosten, die aufgrund vertraglicher Regelungen oder als Ergebnis der mit den Mietern im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzungen getroffenen Vereinbarungen bei der Gesellschaft verbleiben. So betragen allein die nicht auf den Hauptmieter Konsum umlagefähigen Nebenkosten T€ 38,5 (laut Kalkulation: T€ 7,7).

Jedoch ist vertraglich geregelt, dass die von Konsum seit Mietbeginn bezahlte Pauschale für die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten zu Beginn des zehnten Mietjahres (Juni 2005) auf Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls einvernehmlich an die bestehende Kostensituation angepasst wird. Derzeit laufen noch Verhandlungen mit dem Mieter über eine entsprechende Erhöhung der Pauschale, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich in den nächsten Jahren der bei der Gesellschaft verbleibende Betrag erheblich verringert.

4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004

a) **Ermittlung der Liquiditätsreserve**

Die Liquidität sollte per 31.12.2004 T€ 3.035,9 betragen. Die tatsächliche Liquiditätsreserve beträgt jedoch zum 31.12.2004 **T€ 2.749,9**.

	T€	T€
Prospektierte Liquiditätsreserve per 31.12.2004		3.035,9
<b>zuzüglich</b>		
Gesamtersparnis aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes		
1996 Einsparung Vermietungsphase	+ 11,3	
1997 Ertragsrückstellung	+ 19,9	
1997 Einsparung Investition	+ 1.004,2	
zu erwartende restliche Einsparung	+ 129,8	+ 1.165,2
<b>ab-/zzgl. Einnahmensenkung und Ausgabenmehrung gegenüber den prospektierten Annahmen</b>		
Spenden	- 6,7	
Sonderausschüttungen 1997 und 1998	- 570,6	
1997 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 13,8	
1998 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 17,4	
1999 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 160,5	
2000 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 86,9	
2001 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 222,9	
2002 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 438,3	
2003 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 650,0	
2004 Liquiditätsminderung Vermietungsphase	- 425,4	
2002 Minderausschüttung	+ 285,3	
2003 Minderausschüttung	+ 399,5	
2004 Minderausschüttung	+ 456,5	- 1.451,2
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2004</b>		<b>2.749,9</b>

**b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004**

	T€	T€	T€
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.485,4	
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Leistungen	80,2		
Kassenbestand / Guthaben bei Kreditinstituten	500,7		
Sonstige Vermögensgegenstände	82,0	662,9	
Aktive Rechnungsabgrenzung		0,2	3.148,5
<b>abzüglich</b>			
Rückstellungen		- 4,6	
Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 52,3		
Sonstige Verbindlichkeiten	- 176,6		
Passive Rechnungsabgrenzung	- 165,1	-394,0	-398,6
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2004</b>			<b>2.749,9</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

**Beachten Sie bitte, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve per 31.12.2004 um T€ 141,8 höher ist als ausgewiesen.** Ursache hierfür ist, dass dieser Teilbetrag aus den Abstandszahlungen der Dresdner Bank und der Deutschen Bank für die vorzeitige Beendigung der Mietverhältnisse handelsrechtlich als Rechnungsabgrenzungsposten angesetzt ist, weil er Mietzahlungen für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag (01.01.2005 – 30.06.2006 bzw. 01.01.2005 – 31.03.2006) betrifft.

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen:**

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent:	Art:	Laufzeit:	Rendite:	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2004 T€
Landesbank-Baden-Württ.	Pfandbriefe	27.02.09	3,3 %	194,6	197,3
Landesbank-Baden-Württ.	Pfandbriefe	06.03.06	2,5 %	297,6	298,4
Landesbank-Baden-Württ.	Pfandbriefe	21.02.11	3,7 %	899,3	920,3
Norddeutsche Landesbank	Inhaberschuldversch.	06.01.14	4,3 %	1.093,8	1.135,8
				<b>2.485,3</b>	<b>2.551,8</b>

Sämtliche Wertpapiere wurden im Berichtsjahr erworben und sind in der Bilanz zum 31.12.2004 zu den Anschaffungskosten angesetzt. Die stillen Reserven betragen somit am Bilanzstichtag T€ 66,5.

Alle in den Vorjahren angeschafften Wertpapiere sind im Jahr 2004 veräußert worden. Die dabei erzielten steuerfreien Kursgewinne beliefen sich auf T€ 198,8 und sind in der Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2004 als außerordentliche Erlöse erfasst.

### Forderungen aus Leistungen

	T€
Forderungen aus Vermietung	79,0
Auslagenerstattungen	1,2
<b>Summe</b>	<b>80,2</b>

Von den Forderungen aus Vermietung wurden bis heute T€ 59,7 beglichen. Über einen Betrag von T€ 5,7 wurden mit den Mietern Zahlungsvereinbarungen getroffen. Weitere T€ 4,0 sind von einem Mieter für die Monate November und Dezember 2004 pauschal gemindert worden, weil er sich durch Umbaumaßnahmen des benachbarten Mieters benachteiligt fühlte. Nach Auffassung der Geschäftsführung besteht die Minderung zu Unrecht, jedoch sollte eine einvernehmliche Lösung im Interesse aller Beteiligten zu erzielen sein.

Forderungen gegen zwei Mieter in Höhe von T€ 9,6 werden derzeit gerichtlich geltend gemacht. Die Auslagenerstattungen sind nahezu vollständig beglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzung 2004	82,0

Die Zinsen wurden im Jahr 2005 vereinnahmt.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Alle Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg in Mannheim und der Westdeutschen Landesbank in Luxemburg gehalten.

	T€
Laufende Konten	491,3
Festgeld Mietkautionen	9,1
<b>Summe</b>	<b>500,4</b>

### Kassenbestand

Die Bürokasse wies zum 31.12.2004 einen Stand von T€ 0,3 auf.

### Rechnungsabgrenzungskosten

Ausgewiesen sind GEMA-Gebühren in Höhe von T€ 0,2 für den Zeitraum Januar bis Juli 2005.

### Rückstellungen

Die Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung 2004 beträgt T€ 4,6.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten für Lieferungen und Dienstleistungen betragen T€ 52,3. Sie bestanden unter anderem gegenüber der DREWAG (T€ 20,0), der Fa. Russek & Burkhard (T€ 6,5), der DWSI GmbH (T€ 5,3), der Stadtreinigung Dresden GmbH (T€ 4,4) und Herrn Dipl.-Ing. Norbert Hess (T€ 3,7).

### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	145,2
Mietkautionen auf Festgeldkonten	9,1
Mietkautionen Garagenmieter	1,3
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	3,3
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	17,7
<b>Summe</b>	<b>176,6</b>

### Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen ist der Teilbetrag aus der Abfindungszahlung der Dresdner Bank AG für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis 30.06.2006 in Höhe von **T€ 91,2**, der Deutschen Bank AG für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.03.2006 in Höhe von **T€ 50,6** sowie Mietzahlungen für Januar 2005 in Höhe von T€ 23,3, die bereits im Dezember 2004 eingegangen sind.

Zusammenfassend erhalten Sie im Soll-Ist-Vergleich unter Punkt V. „Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2004“ eine Darstellung der Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und somit der Liquiditätsreserve jeweils im Vergleich zu den Prospektwerten.

### **5. Ausschüttung 2004**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2004 erfolgte am 22.12.2004 in Höhe von 3,5 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Bei einer Kommanditbeteiligung ohne Agio von € 100.000 betrug die Ausschüttung demnach € 3.500.

Die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen können Sie der folgenden Aufstellung entnehmen:

Nettoergebnis (nach Steuern) bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 %Agio

	Steuersatz zzgl. 5,5 % SolZ (ohne KiSt)		
	30 % €	35 % €	45 % €
<b>A. Ergebnisse lt. Prospekt</b>			
Buchgewinn	6.124		
Steuerbelastung	-1.938	-2.261	-2.907
Ausschüttung	5.500	5.500	5.500
planmäßiges Nettoergebnis	3.562	3.239	2.593
<b>B. Ist-Ergebnisse</b>			
Buchgewinn	3.099		
Steuerbelastung	-981	-1.144	-1.471
Ausschüttung	3.500	3.500	3.500
Nettoergebnis	2.519	2.356	2.029
<b>C. Liquiditätszufluss <u>nach</u> Steuern</b>			
lt. Prospekt	3.562	3.239	2.593
Ist-Ergebnis	2.519	2.356	2.029
Unterdeckung	-1.043	-883	-564
<b>Minderergebnis nach Steuern in % bei Ausschüttungskürzung von 5,5 auf 3,5 %</b>	<b>- 1,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,6</b>

Die Liquiditätsmehrung aufgrund des um 2,9 % geringeren steuerlichen Ergebnisses beträgt bei einem Steuersatz von 35 % (ohne Solidaritätszuschlag) ca. 1,1 %, so dass die aus der Ausschüttungskürzung von 2,0 % resultierende tatsächliche Liquiditätsminderung im Vergleich zu den Prospektzahlen lediglich bei 0,9 % lag.

## 6. Steuerliches Ergebnis 2004

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Daten zum Prospekt zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse auch noch in DM. Nachfolgend die Ergebnisse für eine Beteiligung in Höhe von DM 105.000 inkl. 5 % Agio.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

	Soll DM	Ist DM	Soll €	Ist €
1995/96	- 91.342	- 90.197	- 46.702	- 46.117
1997	2.375	- 69	1.214	- 35
1998	2.446	3.893	1.251	1.990
1999	2.698	2.517	1.379	1.287
2000	3.054	3.890	1.561	1.990
2001	5.145	3.698	2.631	1.891
2002	5.467	3.456	2.795	1.767
2003	5.920	3.755	3.027	1.920
2004	6.124	3.099	3.131	1.584
	<b>- 58.113</b>	<b>- 65.958</b>	<b>- 29.713</b>	<b>- 33.723</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Die steuerlichen Verluste lagen damit um DM 7.845 bzw. € 4.010 höher als prospektiert, obwohl hierbei bereits die vollen Abfindungszahlungen der Dresdner Bank und der Deutschen Bank berücksichtigt sind, die handelsrechtlich auf künftige Perioden verteilt werden.

Die Steuererklärung 2004 wird unter der Steuer-Nummer 642/11291 beim Finanzamt München V eingereicht.

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft beträgt T€ 706,6 (laut Prospekt: T€ 1.396,5). Bezogen auf eine Kommanditbeteiligung von € 53.685,65 bzw. DM 105.000 (jeweils inkl. 5 % Agio) bedeutet dies einen anteiligen steuerlichen Gewinn von € 1.584 oder rund 3,0 % bezogen auf die Kommanditbeteiligung. Prospektgemäß sollte ein Gewinn von € 3.131 oder 5,8 % erzielt werden. Eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse finden Sie unter Punkt „VI. Steuerliche Ergebnisse 1995 – 2004“.

**7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005**

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2005 der erbschaftsteuerliche Wert € 50.417 und der schenkungsteuerliche Wert € 51.807.

**8. Kapitalbindung per 31.12.2004**

Die Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- satz	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstatt. (+) €	Kapital- bindung €	Differenz zum Prospekt €
1995	-105.000	- 90.197				
1996	3.333					
1997	5.500	- 69				
1998	7.000	3.893				
1999	5.000	2.517				
2000	5.250	3.890				
2001	5.250	3.698				
2002	4.000	3.456				
2003	3.500	3.755				
2004	3.500	3.099				
Ist-Zahlen:	- 62.667	- 65.958	<b>50 %</b>	32.979	<b>- 29.688</b>	<b>+ 1.423</b>
lt. Prospekt:	- 60.167	- 58.113	<b>40 %</b>	26.383	<b>- 36.284</b>	<b>+ 638</b>
<b>Abweichung:</b>	<b>- 2.500</b>	<b>- 7.845</b>	<b>30 %</b>	19.787	<b>- 42.880</b>	<b>- 147</b>

Zum 31.12.2004 stehen einem kumulierten Kapitaleinsatz von € 62.667 Steuererstattungen in Höhe von € 32.979 gegenüber (angenommener Steuersatz: 50 %). Somit beträgt das gebundene Kapital **€ 29.688**.

Ferner können Sie aus dieser Tabelle ersehen, dass zum 31.12.2004 die Ausschüttungen um € 2.500 niedriger und die steuerlichen Verluste um € 7.845 höher waren als prospektiert.

**9. Zweitmarkt**

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

### 1. Status des Objekts

An dieser Stelle haben wir im letzten Geschäftsbericht unsere Hoffnung zum Ausdruck gebracht, dass es gelingt, mit den Mietern Rossmann, Schuhhof und Kenvelo Vereinbarungen über die Fortsetzung der Mietverträge über das Jahr 2006 hinaus abzuschließen. Erfreulicherweise konnten in allen drei Fällen die Mietverhältnisse mittel- bis langfristig verlängert werden.

Derzeit sind bereits fast drei Viertel aller Flächen über den 31.12.2006 hinaus vermietet, wobei hierin vorwiegend kleinere Flächen der Ebenen 2 und 3 nicht einbezogen sind, deren Mietverträge kürzere Kündigungsfristen aufweisen.

Neben der seit Jahren anhaltenden und nur allmählich zum Stillstand kommenden Bevölkerungsabnahme in Dresden-Gorbitz und einer zudem schwächeren durchschnittlichen Kaufkraft der verbliebenen Kunden herrscht nach wie vor ein Überangebot an Einzelhandelsflächen im Raum Dresden. So berichtete erst kürzlich der Vorstandssprecher der Konsumgenossenschaft Dresden, dass auf 1.000 Einwohner eine Verkaufsfläche von 395 m<sup>2</sup> kommt, während allenfalls 180 m<sup>2</sup> vertretbar wären, um einigermaßen rentabel zu sein. Die Discount-Quote läge bereits bei 60 % mit zunehmender Tendenz.

Zudem tragen die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, der drastische Anstieg der Energiepreise und die Unsicherheit am Arbeitsmarkt dazu bei, dass die Sparquote mit derzeit 10 % den höchsten Stand erreicht hat. Diese Einflüsse führen dazu, dass die Umsätze des Einzelhandels abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen in den letzten Jahren rückläufig sind.

Zwischenzeitlich ist die Sanierung und der Umbau des denkmalgeschützten Straßenbahnhofs Naußlitz (Naußlitz - Center) abgeschlossen worden. Die Eröffnung der 8.450 m<sup>2</sup> vermietbare Flächen umfassenden Immobilie mit einem von der Lidl & Schwarz-Gruppe betriebenen Kaufland-Supermarkt (5.550 m<sup>2</sup>) erfolgte am 09.06.2005 und hatte erwartungsgemäß zumindest vorübergehend auf die Kundenfrequenz und die Umsätze im SACHSEN FORUM negative Auswirkungen. Die ferner auf den Markt drängenden weiteren 280 m<sup>2</sup> kleinteiligen Einzelhandels- und 1.520 m<sup>2</sup> Dienstleistungsflächen (z. B. Arztpraxen, Apotheke, Fitnessstudio) haben den Preisdruck auf vergleichbare Flächen in Dresden-Gorbitz weiter erhöht.

Im folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Umsatzentwicklung in den verschiedenen Branchen im SACHSEN FORUM. Im vergangenen Jahr informierten wir Sie darüber, dass nahezu über alle Geschäfte im SACHSEN FORUM hinweg Umsatzrückgänge zu verzeichnen waren. Erfreulicherweise scheint zumindest bei einigen Branchen die Talsohle durchschritten zu sein. So sind bei den Mietern Schuhhof, REWE mit dem Penny-Markt, Bäckerei Raddatz und Frisör Klier die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr (2003) bzw. den Vormonaten im Jahr 2004 leicht gestiegen. Insbesondere die Textilanbieter leiden nach wie vor an der Kaufzurückhaltung der Bevölkerung, so dass in diesen Bereichen noch einmal niedrigere Verkaufszahlen hinzunehmen waren. Ebenfalls zurückgefallen sind die Umsätze der Metzgerei Korch, nämlich um rund 6,6 % gegenüber dem Vorjahr (2003).

### Fazit:

Durch die Eröffnung des Naußlitz – Center ist das Angebot an Handels- und Dienstleistungsflächen in Dresden-Gorbitz weiter gestiegen und trifft gleichzeitig auf eine zurückgehende Nachfrage. Beeinflusst hiervon können Neu- bzw. Anschlussvermietungen zumindest mittelfristig nur auf dem derzeit niedrigen Niveau erfolgreich abgeschlossen werden. Neben zahlreichen Sonderveranstaltungen (z. B. Kindertage, Sächsische Tage, Sportveranstaltungen mit Prominenten und unter Einbeziehung von Kindern aus den umliegenden Schulen) werden vom Centermanagement und der Geschäftsführung alle Anstrengungen unternommen,

das SACHSEN FORUM trotz aller negativen Rahmenbedingungen auch in Zukunft als Stadtteilzentrum zu stärken.

### 2. Vermietungsstand

Nachfolgend berichten wir über Veränderungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen im laufenden Jahr.

#### Ebene 0:

##### Laden Nr. 6 SB-Zone der Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG mit 30 m<sup>2</sup>

Mit Schreiben vom 25.05.2005 hat die Deutsche Bank die erste Option auf Verlängerung des Mietvertrages bis zum 31.03.2009 ausgeübt. Die monatliche Miete einschließlich einer Nebenkostenpauschale beträgt weiterhin [REDACTED]

##### Laden Nr. 6 ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH mit 121 m<sup>2</sup>

Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.10.2006. Da der Geschäftsbereich der Mieterin, die nahezu 1.000 Wohnungen in Dresden-Gorbitz verwaltet hat, wegen des Verkaufs dieser Immobilien an einen ausländischen Investor weggefallen ist, steht das Büro seit geraumer Zeit leer. Mit Genehmigung der Fondsgesellschaft werden die Räumlichkeiten ab 09.09.2005 an den Betreiber eines Bewegungs- und Ernährungsstudios untervermietet, der ab 01.11.2006 den Laden direkt übernehmen möchte.

##### Laden Nr. 7 Richard Zips mit 65 m<sup>2</sup>

Nach langwierigen und zähen Verhandlungen ist es der Geschäftsführung doch noch gelungen, sich mit Herrn Zips über eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 30.06.2011 zu einigen. Mit Nachtrag Nr. 2 vom 19./25.07.2005 wurde das Mietverhältnis gleichzeitig ab 01.08.2005 auf die Lederwaren exclusiv Dresden GmbH & Co. KG übertragen, in der die Einzelfirma von Herrn Zips aufgegangen ist. Die Miete wurde vorzeitig angepasst und beträgt nunmehr monatlich [REDACTED] bisher: [REDACTED]. Das Mietverhältnis mit Herrn Zips verläuft von Anfang an problemlos, wobei hervorzuheben ist, dass sich Herr Zips im Rahmen der Werbegemeinschaft für die Entwicklung des SACHSEN FORUM besonders einsetzt.

#### Ebene 1:

##### Laden Nr. 3a Sieglinde Rahe mit 174 m<sup>2</sup>

Auch der Mietvertrag mit Frau Rahe, die seit 1996 im SACHSEN FORUM ein Schreibwarengeschäft im Außenbereich der Ebene 1 betreibt, konnte vorzeitig um fünf Jahre verlängert werden. Das Mietverhältnis läuft nunmehr bis zum 30.06.2011. Die monatliche Kaltmiete beträgt ab 01.07.2006 [REDACTED] (= [REDACTED]; bisher: [REDACTED]). Im Gegenzug für die relativ hohe Miete entfallen bei Frau Rahe künftig Mietanpassungen sowie die Umlage der Objektbetreuungskosten (ca. [REDACTED] jährlich).

##### Laden Nr. 4 REWE Deutscher Supermarkt KGaA (Penny-Markt) mit 744 m<sup>2</sup>

Mit Schreiben vom 25.05.2005 kündigte REWE fristgerecht den Mietvertrag zum 30.06.2006, nachdem zuvor Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietvertrages zu keinem Ergebnis geführt haben. Hintergrund war, dass REWE zunächst eine [REDACTED] Kürzung des Mietzinses (bisher: [REDACTED] m<sup>2</sup>/Monat) forderte, um interne Vorgaben für den Deckungsbeitrag der

Penny-Markt-Filiale zu erreichen. Zudem wollte sich REWE lediglich für weitere drei Jahre, also bis zum 30.06.2009, an das SACHSEN FORUM binden.

Bei einem persönlichen Gespräch mit dem für die Penny-Märkte zuständigen Expansionsleiter von REWE unterbreitete dieser zwar ein etwas verbessertes Angebot (monatliche Miete [REDACTED], entspricht [REDACTED] m<sup>2</sup>), das aber immer noch um rund [REDACTED] unter der bisherigen monatlichen Kaltmiete liegt. Nach Auffassung der Geschäftsführung ist das Angebot von REWE vor dem Hintergrund der bekannten Umsatzzahlen inakzeptabel. Angesichts der relativ geringen Mietbelastung bezogen auf ein Umsatzpotential von über [REDACTED] p. a. und des eingeführten Standorts sollte es gelingen, einen anderen namhaften Discounter in absehbarer Zeit für das SACHSEN FORUM zu gewinnen.

### Laden Nr. 13a mit 70 m<sup>2</sup>

Ende März 2005 hat die bisherige Mieterin, die Centraflor GmbH & Co. KG einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt. Unmittelbar danach wurden von uns bereits Verhandlungen mit mehreren möglichen Nachfolgern eingeleitet, die daran interessiert waren, den Blumenladen fortzuführen. Als aussichtsreichster Bewerber kristallisierte sich schließlich ein überregionaler Betreiber aus Magdeburg heraus, der einen 5-Jahresvertrag mit einer Kaltmiete von [REDACTED]/m<sup>2</sup> (bisherige Miete: [REDACTED] m<sup>2</sup>) anbot.

Da jedoch die Insolvenzverwalterin einen großen Teil der Läden an einen anderen ebenfalls überregional tätigen Interessenten, die Chemnitzer Blumenring eG, verkauft hatte, stimmte sie einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages mit der Centraflor GmbH & Co. KG und damit einer Räumung der Mietfläche nicht zu. Die Chemnitzer Blumenring eG hat sich nach eigenen Angaben in den letzten 40 Jahren aus einer kleinen Verkaufsgärtnerei zu einem modernen Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit rund 50 Filialen im sächsischen Raum mit Schwerpunkt Chemnitz entwickelt und weist eine Eigenkapitalquote von 82 % auf.

Die Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH, eine Tochtergesellschaft der Chemnitzer Blumenring eG, legte zunächst ein Angebot vor, den Laden zu einer Kaltmiete von lediglich [REDACTED]/m<sup>2</sup> ab sofort zu übernehmen. Da während der Zeit der vorläufigen Insolvenzverwaltung (das Insolvenzverfahren wurde am 01.06.2005 eröffnet) die laufenden Mieten bezahlt und auch der Laden weiter betrieben wurde, bestand durch die Fondsgesellschaft auch keine Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung.

Schließlich blieb der Insolvenzverwalterin keine andere Wahl, als entweder das Mietverhältnis wie bisher selbst fortzuführen oder die Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH dazu zu bewegen, in den bestehenden Mietvertrag mit ungeänderten Konditionen einzutreten. Schließlich konnte Einigung darüber erzielt werden, das Mietverhältnis mit Wirkung ab 07.07.2005 auf die Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH zu übertragen. Da sich der Mietvertrag zudem mangels Kündigung automatisch um weitere 5 Jahre verlängert hat und sämtliche Forderungen gegen die insolvente Centraflor GmbH & Co. KG entweder beglichen wurden oder über die Mietkaution abgesichert sind, ergeben sich durch den Mieterwechsel keinerlei negativen Auswirkungen.

### Ebene 3:

#### Büro Nr. 5 DEVK Versicherungen mit 64 m<sup>2</sup>

Mit Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag wurde mit der DEVK Versicherung ein Flächentausch vereinbart. An Stelle des bisher genutzten Büros Nr. 9 wurde mit Wirkung zum 01.03.2005 das Büro Nr. 5 zum Mietgegenstand. Die Miete beträgt [REDACTED]/m<sup>2</sup> (bisher: [REDACTED]/m<sup>2</sup>); der Mietvertrag läuft über drei Jahre bis 28.02.2008.

### Praxis Nr. 13 Frau Dr. Karla Bönisch mit 125 m<sup>2</sup>

Die Augenärztin Frau Dr. Karla Bönisch beabsichtigte, ihre Praxis zum 31.12.2004 aus Altersgründen an Herrn Dr. Christian Blümel zu veräußern. Gleichzeitig sollte Herr Dr. Blümel auch den Mietvertrag bis zu dessen regulärem Ablauf (31.08.2006) übernehmen. Der von beiden Ärzten gemeinsam beauftragte Rechtsanwalt unterbreitete für eine Verlängerung des Mietvertrages über weitere 5 Jahre (bis 31.08.2011) ein Mietangebot von [REDACTED]/m<sup>2</sup> und begründete diesen Mietpreis mit vergleichbaren Konkurrenzangeboten im neuen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Straßenbahnhof Nausnitz an der Kesselsdorfer Straße in unmittelbarer Umgebung vom SACHSEN FORUM. Unsererseits wurde eine Miete von [REDACTED]/m<sup>2</sup> gefordert.

Schließlich gelang es der Geschäftsführung nach wochenlangen Verhandlungen und unter Hinweis darauf, dass die Augenarztpraxis am SACHSEN FORUM einen eingeführten Patientenstamm aufweist, mit Herrn Dr. Blümel bzw. dessen Anwalt eine Einigung zu erzielen. Die Miete beträgt nun ab 01.09.2006 [REDACTED]/m<sup>2</sup> (bis dahin: [REDACTED]/m<sup>2</sup>).

### Praxis Nr. 14 Herr Dr. Christoph Hamann mit 166 m<sup>2</sup>

Mit Schreiben vom 21.02.2005 teilte der Internist, Herr Dr. Hamann, seine Vorstellungen für eine Fortführung des Mietvertrages über den 30.06.2006 hinaus mit. Er stellte sich die Aussetzung des Mietzinses für die von ihm nicht genutzten Räumlichkeiten - von der Doppelpraxis werden von ihm 36 m<sup>2</sup> nicht genutzt – und ansonsten eine Reduzierung der bisherigen Miete ab 01.01.2006 von [REDACTED]/m<sup>2</sup> auf [REDACTED]/m<sup>2</sup> vor. Begründet hat er seine Forderung mit den sozialen Problemen in Dresden-Gorbitz und der nachlassenden Wirtschaftskraft der Arztpraxen aufgrund der Auswirkungen der Gesundheitsreform. Die Geschäftsführung lehnte die Forderung nach einer Aussetzung des Mietzinses für die freie Fläche von 36 m<sup>2</sup> kategorisch ab, da Herr Dr. Hamann seit der Übernahme der Doppelpraxis am 01.01.2001 von den Eheleuten Dr. Hiemann bekannt war, dass er die Fläche nicht voll nutzen kann. Auf das gleichzeitig unterbreitete Gegenangebot von € 8,20/m<sup>2</sup> reagierte Herr Dr. Hamann zunächst nicht mehr, ließ dann aber in den folgenden Gesprächen mit unserer Centermanagerin Frau Kreuzel durchblicken, dass er nach wie vor an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert sei, jedoch einen neuen Teppichboden wünscht.

Schließlich wurde mit Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 23./29.08.2005 eine Verlängerung des Mietvertrages bis zum 30.06.2011 mit einer Miete von [REDACTED]/m<sup>2</sup> vereinbart, wobei sich die Gesellschaft gleichzeitig verpflichtete, den nach fast 10jährigem Gebrauch unbrauchbaren Teppichboden komplett zu erneuern. Die Kosten für diese Maßnahme betragen [REDACTED]

Da die Renovierung des Bodenbelags sowohl bei einer Fortführung des Mietverhältnisses als auch bei einer Neuvermietung ohnehin zu den vermietetseitigen Pflichten gehört hätte, stellt der erreichte Kompromiss einen Erfolg dar, der die Belegung des sogenannten Ärztehauses im SACHSEN FORUM für weitere 5 Jahre sichert. Zudem profitiert von dieser erfreulichen Entwicklung der Mieter Jürgen Thäle mit seiner Apotheke.

### Aktuelle Mietaufstellung

Stand 11.10.2005

	Laden	qm	Laufzeit bis:	Hinweis	Kaltmiete/Jahr netto in €
<b>Ebene 0</b>					
Dirk Rossmann GmbH	1	660,00	30.09.2015		
KENVELO Sportswear GmbH	2	219,00	30.05.2010		
Bromberger Regina	3	160,00	30.06.2011		
Dieckmann Rainer	4	114,00	30.11.2007		
IVEMA GmbH & Co KG	5	109,00	31.12.2010		
Deutsche Bank AG	6	30,00	31.03.2009		
ABAKUS GmbH	6	121,00	31.10.2006	gekündigt	
Leerstand - Lager	6	38,00			
Lederwaren exclusiv GmbH & Co. KG	7	65,00	30.06.2011		
NIKKI Service Klaus Große	8	49,00	31.07.2007		
Tschech Brigitte	9	38,00	30.06.2009		
Nowotnick Christina	9a	43,00	30.06.2009		
Konsum Dresden eG	10	3440,00	31.03.2011		
<b>Ebene 1</b>					
Leerstand Gaststätte	1	231,00			
Pako Non-Food (ab 01.01.06 Mäc Geiz)	2	335,00	31.12.2010		
G + W Wahler GmbH	3	243,00	31.03.2010		
Rahe Sieglinde	3a	174,00	30.06.2011		
REWE Dt. Supermarkt KGaA	4	744,00	30.06.2006	gekündigt	
Gehre Rainer und Eva	5	47,00	30.06.2006	gekündigt	
Reiseland GmbH & Co. KG	5a	54,00	30.06.2009		
Frisör Klier GmbH	6	83,00	30.06.2011		
Pham Thi Tinh	7	66,00	31.12.2009		
Wünsche Cornelia	7a	24,00	30.06.2006		
Becker Regina	7b	27,00	31.12.2006		
Buch Habel GmbH & Co.	8	127,00	31.12.2006	Umsatzmiete 10 %	
Korch GbR	9a	238,84	30.09.2012		
Raddatz Werner	9b	107,16	30.06.2006		
Pham Thanh Hieu	9c	49,00	30.06.2006	gekündigt	
Krane GmbH & Co. Betriebs KG	10	183,00	30.06.2011		
Takko Modemarkt GmbH	11	555,00	31.03.2011		
Schuhhof GmbH	12	651,00	30.06.2011		
PSG Prima Service Ges. mbH	13	60,00	30.06.2011		
Chemnitzer Blumenring EH GmbH	13a	70,00	30.06.2011		
Leerstand	Kiosk	10,00			

	Laden	qm	Laufzeit bis:	Hinweis	Kaltmiete/Jahr netto in €
<b>Ebene 2</b>					
Deutsche Post Immobilien GmbH	1	373,00	30.06.2006		
Hülsbusch GmbH	2	203,00	30.06.2006	Umsatzmiete	
Bartzsch Andreas	3	43,00	30.04.2007		
Bleul Gabriele u. a.	4	121,00	30.06.2006		
Freundel & Berghofer GbR	5	90,00	30.06.2006		
Berghofer Anett	6	97,00	31.12.2007		
Thäle Jürgen	7	214,00	30.09.2011		
Thäle Jürgen (Apotheke)	8	183,00	30.06.2011		
<b>Ebene 3</b>					
Schumann Cornelia	1	57,00	30.04.2006		
Dr. Tittelova / Dr. Schenderlein	2/3	165,00	24.07.2007		
Brune-Lobeck Michael	4	81,00	30.11.2006		
DEVK Versicherungen	5	64,00	29.02.2008		
Liebscher Uwe	6	44,00	30.04.2006		
Dr. Tonndorf Thorsten	7	46,00	31.05.2006		
Hilbrecht Steffen	8	33,00	31.12.2005		
Leerstand	9	32,00			
ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH	10	86,00	31.12.2006		
Bachmann / Seltmann	11	218,00	31.05.2007		
Dres. Wünschmann	12	119,00	01.12.2007		
Dr. Blümel Christian	13	125,00	31.08.2011		
Dr. Hamann Christoph	14	166,00	30.06.2011		
<b>Gesamt</b>					

### 3. Nebenkosten

Die Nebenkosten 2004 lagen über alle Flächen gerechnet - ohne Heizkosten - bei durchschnittlich bei € 3,42/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr € 3,18/m<sup>2</sup>/Monat). Derzeit haben sieben Mieter die fälligen Nachzahlungen noch nicht geleistet. In fünf Fällen liegen Zahlungszusagen vor bzw. wurden Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen (T€ 2,8).

Bei weiteren zwei Schuldnern laufen gerichtliche Mahnverfahren (T€ 1,8). In einem Fall handelt es sich um Insolvenzforderungen (T€ 1,4).

**4. Ausschüttung und voraussichtliches steuerliches Ergebnis 2005**

Die Miet- und Zinseinnahmen liegen im Jahr 2005 voraussichtlich um T€ 671 unter den prospektierten Annahmen. In den Einnahmen enthalten sind neben den Abstandszahlungen der Deutschen Bank und der Dresdner Bank, die anteilig auf das Jahr 2005 entfallen, auch außerordentliche Zuflüsse aus der Abrechnung eines vom Verkäufer seit 1996 geführten Festgeldkontos zur Abdeckung von Mietgarantien, aus dem der Gesellschaft 30,30 % zustehen.

Die Ausgaben werden sich per Saldo im prospektierten Rahmen bewegen, wobei wie im Vorjahr Aufwendungen für den Umbau von Mietflächen im Vorgriff auf die im Jahr 2006 eingeplanten Revitalisierungsmaßnahmen nicht eingerechnet sind. Berücksichtigt ist aber die Einsparung bei der Annuität in Höhe von T€ 19,3, die sich durch die Neukonditionierung der beiden langfristigen Hypothekendarlehen zum 01.10.2005 (kalkulierter Zinssatz: 7,50 % p. a.; tatsächlicher Zinssatz: 6,55 % p. a.) für das 4. Quartal 2005 ergibt.

Für eine Ausschüttung von **2,50 %** ist ein Betrag von T€ 571 erforderlich, der - sofern bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Ereignisse eintreten - erwirtschaftet wird. Zusammen mit den zusätzlichen Ausschüttungen in den Jahren 1997/98 von 2,5 % ergibt sich im Zeitraum 1996 bis 2005 lediglich eine Minderausschüttung von 5,5 %-Punkten gegenüber dem Prospekt.

Die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen können Sie der folgenden Aufstellung entnehmen:

**Nettoergebnis (nach Steuern) bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 %Agio**

	Steuersatz zzgl. 5,5 % SolZ (ohne KiSt)		
	30 % €	35 % €	45 % €
<b>A. Ergebnisse lt. Prospekt</b>			
Buchgewinn	6.055		
Steuerbelastung	-1.916	-2.236	-2.683
Ausschüttung	5.500	5.500	5.500
planmäßiges Nettoergebnis	3.584	3.264	2.817
<b>B. Voraussichtliche Ist-Ergebnisse</b>			
Buchgewinn	3.064		
Steuerbelastung	-970	-1.131	-1.358
Ausschüttung	2.500	2.500	2.500
Nettoergebnis	1.530	1.369	1.142
<b>C. Liquiditätszufluss <u>nach</u> Steuern</b>			
lt. Prospekt	3.584	3.264	2.817
Ist-Ergebnis	1.530	1.369	1.142
Unterdeckung	-2.053	-1.896	-1.675
<b>Minderergebnis nach Steuern in % bei Ausschüttungskürzung von 5,5 auf 2,5 %</b>	<b>- 2,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,7</b>

#### Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2003

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 41,38 %.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	19.135	
abzgl. Stimmenthaltungen	482	
= abgegebene Stimmen:	18.653	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>18.338</b>	<b>98,31 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>315</b>	<b>1,69 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2003 genehmigt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	19.135	
abzgl. Stimmenthaltungen	565	
= abgegebene Stimmen:	18.570	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>18.465</b>	<b>99,43 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>105</b>	<b>0,57 %</b>

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2004 bestellt.

##### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.835	
abzgl. Stimmenthaltungen	1.862	
= abgegebene Stimmen:	16.973	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>16.658</b>	<b>98,14 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>315</b>	<b>1,86 %</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2003 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2004

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen		11.812.093,39	12.134
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.485.386,00	2.279
B. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Leistungen	80.237,06		97
Sonstige Vermögensgegenstände	82.038,16		111
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	500.689,64	662.964,86	349
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN		180,39	0
D. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		14.854.620,96	15.839
_____		_____	_____
_____		<u>29.815.245,60</u>	<u>30.809</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. Gesellschaftskapital			
Komplementärkapital	230.081,35		230
Kommanditkapital	23.473.410,26		23.473
Ausschüttungen	- 9.362.896,19		- 8.564
Sonstige Entnahmen	- 6.380,32		- 6
Kapitalrückführungen	- 69.791,34	14.264.423,76	- 70
B. Rückstellungen		4.601,63	5
C. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mindestens vier Jahren		15.152.208,86	15.351
D. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.317,70		89
Sonstige Verbindlichkeiten	176.575,82	228.893,52	43
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		165.117,83	258
		<u>29.815.245,60</u>	<u>30.809</u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung 2004**

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	2.460.745,78		2.424
2. Sonstige Erträge	<u>220.528,78</u>	2.681.274,56	34
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 500.250,67		- 464
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 322.184,00		- 322
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 299.336,21		- 427
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.185,86		153
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 640.948,74		- 643
8. Sonstige Steuern	- <u>42.452,43</u>	- <u>1.696.986,19</u>	- <u>43</u>
9. Jahresüberschuss		<u>984.288,37</u>	<u>712</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004

	Bestands- vergleich		Überleitungs- posten zum		Einnahmen- überschuss	
	€		01.01.2004 €	31.12.2004 €		
<b>Erträge</b>						
Umsatzerlöse	2.460.745,78	+	76.461,50	-	162.728,35	2.374.478,93
Sonstige Erträge	220.528,78	+	854,46	-	199.977,59	21.405,65
Zinsen und ähnliche Erträge	108.185,86	+	104.102,30	-	82.038,16	130.250,00
vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	+	11.407,49	+	317.727,13	329.134,62
	<u>2.789.460,42</u>	+	<u>192.825,75</u>	-	<u>127.016,97</u>	<u>2.855.269,20</u>
<b>Aufwendungen</b>						
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	500.250,67	+	74.582,72	-	39.283,47	535.549,92
Abschreibungen auf Sachanlagen	322.184,00		0,00		0,00	322.184,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	640.948,74		0,00	-	8.943,17	632.005,57
Grundsteuer	42.452,43		0,00		0,00	42.452,43
Sonstige Aufwendungen	299.336,21	+	4.242,18	-	9.474,94	294.103,45
Bezahlte Vorsteuer	0,00	+	7.011,70	+	93.517,14	100.528,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	+	15.953,01	+	205.936,34	221.889,35
	<u>1.805.172,05</u>	+	<u>101.789,61</u>	+	<u>241.751,90</u>	<u>2.148.713,56</u>
<b>Jahresüberschuss</b>						
nach Bestandsvergleich	<u>984.288,37</u>					
		+	<u>91.036,14</u>	-	<u>368.768,87</u>	
<b>Gewinn</b>						
lt. Einnahmenüberschuss						<u>706.555,64</u>

### 4. Bestätigungsvermerk

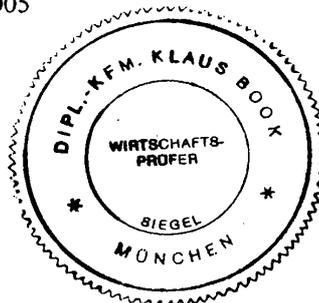
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2004 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. Ich bin der Auffassung, daß meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 5. Juli 2005



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

	1996			1997		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	1.660	1.660	0	1.660	1.660
- Sonderausschüttung	0		0	0		0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	2.683	2.656	- 27	2.683	2.656	- 27
Ausgaben	- 1.682	- 1.633	49	- 1.682	- 1.633	49
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>4.001</b>	<b>5.683</b>	<b>1.682</b>	<b>4.001</b>	<b>5.683</b>	<b>1.682</b>
- Ausschüttung	- 856	- 900	- 45	- 856	- 900	- 45
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>3.146</b>	<b>4.783</b>	<b>1.637</b>	<b>3.146</b>	<b>4.783</b>	<b>1.637</b>

	1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.474	4.738	1.264	3.834	5.030	1.196
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	863	863	0	- 40	- 40
- Sonderausschüttung	0	- 893	- 893	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	4.319	4.296	- 23	4.274	4.143	- 131
Ausgaben	- 1.727	- 1.739	- 13	- 1.887	- 2.070	- 183
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>6.066</b>	<b>7.264</b>	<b>1.198</b>	<b>6.221</b>	<b>7.063</b>	<b>842</b>
- Ausschüttung	- 2.232	- 2.232	0	- 2.232	- 2.232	0
- ZAST, SolZ, Spende	0	- 2	- 2	0	- 5	- 5
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>3.834</b>	<b>5.030</b>	<b>1.196</b>	<b>3.989</b>	<b>4.826</b>	<b>837</b>

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.989	4.826	837	4.177	4.809	632
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 31	- 31	0	- 16	- 16
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	4.427	4.385	- 42	4.563	4.312	- 251
Ausgaben	- 1.895	- 2.022	- 127	- 1.961	- 2.146	- 185
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>6.521</b>	<b>7.158</b>	<b>637</b>	<b>6.779</b>	<b>6.959</b>	<b>180</b>
- Ausschüttung	- 2.344	- 2.344	0	- 2.344	- 2.344	0
- ZAst, SolZ, Spende	0	- 5	- 5	0	- 1	- 1
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>4.177</b>	<b>4.809</b>	<b>632</b>	<b>4.435</b>	<b>4.614</b>	<b>179</b>

	2002			2003		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.268	2.359	91	2.466	2.397	- 69
<b>1. Investitionsplan</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 8	- 8	0	1	1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	2.402	2.008	- 394	2.502	2.001	- 501
Ausgaben	- 1.006	- 1.049	- 43	- 1.010	- 1.159	- 149
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>3.664</b>	<b>3.310</b>	<b>- 354</b>	<b>3.958</b>	<b>3.240</b>	<b>- 718</b>
- Ausschüttung	- 1.198	- 913	285	- 1.198	- 799	399
- ZAst, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>2.466</b>	<b>2.397</b>	<b>- 69</b>	<b>2.760</b>	<b>2.441</b>	<b>- 319</b>

	2004		
	Prospekt- zahlen T€	Ist- Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	2.760	2.441	- 319
<b>1. Investitionsplan</b>			
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	2	2
- Sonderausschüttung	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>			
Einnahmen	2.543	2.173	- 370
Ausgaben	- 1.012	- 1.067	- 55
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>4.291</b>	<b>3.549</b>	<b>- 742</b>
- Ausschüttung	- 1.255	- 799	456
- ZASt, SolZ, Spende	0	0	0
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>3.036</b>	<b>2.750</b>	<b>- 286</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

\* Während man im Prospekt davon ausgegangen ist, dass die Investitionsphase und deren Liquiditätsauswirkungen zum 31.12.1995 abgeschlossen sind, ergaben sich auch noch in den Folgejahren Ausgabenpositionen, die später als kalkuliert in Rechnung gestellt wurden (u. a. Kosten der Eintragung der Gesellschafter ins Handelsregister oder Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung). Die aufgrund der Kaufpreisminderung erfolgten Sonderausschüttungen waren als Liquiditätsabfluss auszuweisen. Weitere Auswirkungen wird es zumindest bis zum Jahr 2006 geben, da bis zu diesem Zeitpunkt die Abzugsfähigkeit der Vorsteuern gem. § 15 a UStG zu berücksichtigen ist.

## VI. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2004



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129,19 (früher DM 100.000) zzgl. 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt €	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3) €	Differenz €
1995/1996	- 46.702	- 46.117 (1)	
1997	1.214	- 35 (1)	
1998	1.251	1.990 (1)	
1999	1.379	1.287 (1)	
2000	1.561	1.990 (1)	
2001	2.631	1.891 (2)	
2002	2.795	1.767 (2)	
2003	3.027	1.920 (2)	
2004	3.131	1.584 (3)	
	<b>- 29.713</b>	<b>- 33.723 (3)</b>	<b>- 4.010</b>

Wie bereits im Vorjahr führten auch im Jahr 2004 geringere Miet- und Zinseinnahmen in Verbindung mit höheren Ausgaben (siehe Soll-Ist-Vergleichsrechnung auf Seite 1 des Geschäftsberichts) dazu, dass das steuerliche Ergebnis unter den Prospektzahlen lag.









Planungsgesellschaft für Industrie-  
und Leasingfinanzierungen mbH

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)