



Immobilien-Fonds Nr. 27

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekte Zittau und Görlitz KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2005



Objekt Görlitz



Zittau Innenstadt

Fondsimmobilie



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2005	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005	2
a) Soll-Ist-Vergleich.....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	4
b) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz	5
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	6
3. Ausschüttung 2005.....	7
4. Steuerliches Ergebnis 2005	7
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006	8
6. Kapitalbindung.....	8
7. Zweitmarkt.....	9
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2006.....	10
1. Aktueller Vermietungsstatus	10
2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen	10
a) REPO Rest-und Sonderpostenmärkte GmbH (Objekt Zittau)	10
b) Dänisches Bettenlager (Objekt Zittau).....	11
c) Apotheke (Objekt Görlitz).....	11
3. Klage gegen den Bebauungsplan der Stadt Zittau	11
4. Zwangsverwaltung der Eigentumseinheiten der TESEM (Objekt Görlitz).....	11
5. Voraussichtliche Ausschüttung 2006 i.H.v. 3,0 %	12
III. Bericht des Beirats.....	13
IV. Gesellschafterbeschlüsse 2004.....	14
Abstimmungsergebnisse zu den Geschäftsbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2004	14
V. Bilanz zum 31.12.2005.....	15
1. Bestätigungsvermerk 2005	15
2. Bilanz zum 31.12.2005	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005	19
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997 - 2005.....	20
VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2005	22

1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005a) **Soll-Ist-Vergleich**

Mit der positiven Beschlussfassung der Gesellschaft über den neuen 15-Jahres-Mietvertrags mit dem Hauptmieter Kaufland und über die vorzeitige Neukonditionierung der Finanzierungsdarlehen wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft langfristig neu festgelegt. Aus diesem Grund werden im Soll-Ist-Vergleich der laufenden Rechnung ab 2005 die Ist-Werte laut Jahresabschluss **mit den Soll-Werten der** auf Basis dieser neuen Rahmenbedingungen den Gesellschaftern im Geschäftsbericht 2004 (dort auf S. 12) vorgelegten **neuen Prognoserechnung** verglichen.

	Soll-Wert lt. neuer Prognoserechnung		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		1.538,8		1.538,5	- 0,3
Zinseinnahmen		100,1		96,6	- 3,5
Sonstige Einnahmen		0,0		39,8	+ 39,8
= Einnahmen		1.638,9		1.674,9	+ 36,0
Annuität		670,2		670,2	0,0
Reparaturaufwand		104,6		20,9	+ 83,7
Nebenkosten					
- Grundsteuer	26,8		26,8		
- Sonstige Nebenkosten	<u>42,5</u>	69,3	<u>48,0</u>	74,8	- 5,5
Prüfungskosten		4,6		4,6	0,0
Verwaltungskosten		69,2		69,2	0,0
Sonstige Kosten		0,0		13,2	- 13,2
= Ausgaben		917,9		852,9	+ 65,0
Einnahmenmehrung					+ 36,0
Ausgabenminderung					+ 65,0
Liquiditätsmehrung aus der laufenden Rechnung 2005					+ 101,0
Darlehensstand 31.12.2005		12.690,9		12.690,9	0,0

** Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prognosewert
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prognosewert

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen****Zinseinnahmen: - T€ 3,5**

Die geringfügige Abweichung ist auf relativ hohe Wertpapier-Depotgebühren der Wesdeutschen Landesbank zurückzuführen. Zwischenzeitlich wurde mit der Bank eine neue Vereinbarung getroffen, wonach sich die Gebühren ab dem Jahr 2006 erheblich reduzieren werden.

Sonstige Einnahmen: + T€ 39,8

Unter Berufung auf neue Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs konnte beim Finanzamt die nachträgliche Anerkennung der Abzugsfähigkeit von Vorsteuer auf bestimmte Anschaffungsnebenkosten des Jahres 1997 (Prospektprüfungs-, Prospekt-, Konzeptionskosten, Kosten der Anderkontenführung) erreicht werden. Dies führte zu einer Steuerstattung in Höhe von T€ 9,8.

Dem Umbau des Marktes in Görlitz in zwei Märkte durch den neuen Mieter REWE (Objekt Görlitz) wurde von Seiten des Vermieters zugestimmt mit der Maßgabe, dass der Mieter bei Vertragsende auf Verlangen den Umbau zurückbaut oder die Rückbauverpflichtung ablöst. Der Mieter leistete daraufhin eine Zahlung in Höhe von T€ 30. Die Zahlung erhöht die Liquiditätsreserve.

Reparaturaufwand: + T€ 83,7

In der neuen Prognoserechnung war der für die Jahre 2005-2016 prospektierte Reparaturaufwand von per Saldo T€ 1.740,5 auf die einzelnen Jahre neu verteilt worden, wobei der für das Jahr 2012 kalkulierte Aufwand für eine Grossreparatur linear auf die einzelnen Jahre aufgeteilt wurde. Dementsprechend erhöhte sich in der neuen Prognoserechnung der für Reparaturaufwendungen jährlich angesetzte Betrag, nur für das Jahr 2012 erniedrigte er sich entsprechend. Die neue Kalkulation trägt der voraussichtlichen tatsächlichen Entwicklung besser Rechnung. Im Jahr 2005 fällt somit aufgrund der tatsächlich relativ niedrigen Kosten die Einsparung bei einem Vergleich mit der neuen Prognoserechnung höher aus als bei einem Vergleich mit Prospekt (siehe nächste Tabelle).

Vom Gesamtaufwand i.H.v. T€ 20,9 entfallen ca. T€ 7,4 auf Restkosten der Fassadensanierung Zittau (Architektenhonorar) und ca. T€ 4,9 auf Reparaturen und Neumarkierung des Parkplatzbelags des Objekts Zittau. T€ 8,6 entfallen auf eine Vielzahl von Kleinreparaturen.

Nebenkosten: - T€ 5,5

In den ausgewiesenen sonstigen Nebenkosten sind endgültig ausgebuchte Altforderungen i.H.v. T€ 9,1 gegenüber TESEM enthalten, da mit einer Forderungsrealisierung aufgrund der Gesamtumstände (unverhältnismäßiger Aufwand bei sehr hohem Einbringlichkeitsrisiko) nicht mehr zu rechnen ist.

Sonstige Kosten: - T€ 13,2

Von den sonstigen Kosten entfallen T€ 8,3 auf Gerichts- und Anwaltskosten. Im Rechtsstreit mit der [REDACTED] fielen T€ 2,1 an. Diese Kosten müssen von der [REDACTED] nach dem ergangenen Urteil (siehe unten Ziff. II.2 c) erstattet werden. T€ 4,6 wurden noch für Gerichts- und Anwaltskosten wegen Auseinandersetzungen mit dem weiteren Teileigentümer TESEM in der Eigentümergeinschaft Görlitz ausgegeben, da TESEM sich weigerte, das Wohngeld für ihre Eigentumseinheiten zu bezahlen (siehe dazu auch Ziff. II. 4). Für die eingereichte Klage gegen die Stadt Zittau (siehe dazu auch Ziff. II. 3) fielen, vor allem für einen Gerichtskostenvorschuss, T€ 1,6 an. Die restlichen Kosten verteilen sich auf Kosten des Beirats (T€ 2,8) und Kleinbeträge (T€ 0,6).

In der folgenden Tabelle werden - wie in den bisherigen Geschäftsberichten - die Ist-Werte der laufenden Rechnung laut Jahresabschluss mit den Sollwerten **laut Prospekt** verglichen.

	Soll-Wert lt. Prospekt		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		1.912,5		1.538,5	- 374,0
Zinseinnahmen		204,4		96,6	- 107,8
Sonstige Einnahmen		0,0		39,8	+ 39,8
= Einnahmen		2.116,9		1.674,9	- 442,0
Annuität		670,2		670,2	0,0
Reparaturaufwand		58,3		20,9	+ 37,4
Nebenkosten					
- Grundsteuer	65,3		26,8		
- Sonstige Nebenkosten	39,0	104,3	48,0	74,8	+ 29,5
Prüfungskosten		4,6		4,6	0,0
Verwaltungskosten		86,0		69,2	+ 16,8
Sonstige Kosten		0,0		13,2	- 13,2
= Ausgaben		923,4		852,9	+ 70,5
Einnahmenminderung					- 442,0
Ausgabenminderung					+ 70,5
Liquiditätsminderung aus der laufenden Rechnung 2005					- 371,5

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

Auf eine Erläuterung der einzelnen Differenzen zu den Prospektzahlen, insbesondere auf der Einnahmenseite, wird an dieser Stelle verzichtet und auf die ausführlichen Darstellungen in den Soll-Ist-Vergleichen in den letzten Geschäftsberichten verwiesen. Die dort gemachten Ausführungen gelten im wesentlichen fort.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	Soll lt. neuer Prognose-rechnung T€	Ist-Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	2.850,0	2.840,1	- 9,9
+ Summe Einnahmen	1.638,9	1.674,9	+ 36,0
- Summe Ausgaben	- 917,9	- 852,9	+ 65,0
Zwischensumme	3.571,0	3.662,1	+ 91,1
- Ausschüttung 2005	- 512,8	- 581,2	- 68,4
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2005	3.058,2	3.080,8	+ 22,6

Aus Gründen der Vollständigkeit wird in der nachfolgenden Tabelle - wie in den bisherigen Geschäftsberichten - das Ist-Ergebnis der Entwicklung der Liquiditätsreserve laut Jahresabschluss mit dem Sollwert **laut Prospekt** verglichen.

	Soll lt. Prospekt T€	Ist-Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	3.034,6	2.840,1	- 194,5
+ Summe Einnahmen	2.116,9	1.674,9	- 442,0
- Summe Ausgaben	- 923,4	- 852,9	+ 70,5
Zwischensumme	4.228,1	3.662,1	- 566,0
- Ausschüttung 2005	- 940,2	- 581,2	+ 359,0
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2005	3.287,9	3.080,8	- 207,1

In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf die Aufstellung unter „VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997-2005“.

b) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		2.449,4	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstitutionen	656,5		
Forderungen aus Leistungen	24,7		
Sonstige Vermögensgegenstände	73,2	754,4	3.203,8
Abzüglich			
3. Rückstellungen		22,6	
4. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	82,6	100,4	
5. Rechnungsabgrenzung		0,0	123,0
= Liquiditätsreserve per 31.12.2005			3.080,8

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Finanzanlagen

	Nennwert €	Fälligkeit	Anschaf- fungskurs %	Kurs zum 31.12.2005 %	Zins %	Bilanzwert €
- Pfandbriefe Landesbank Baden-Württemberg	827.000	21.02.11	96,60	99,60	3,25	798.882
- Pfandbriefe Landesbank Baden-Württemberg	1.700.000	14.05.13	97,09	101,90	3,75	1.650.530
= gesamt	2.527.000					2.449.412

Der Kurswert der Wertpapiere per 31.12.2005 lag bei € 2.555.992. Es bestand somit eine stille Reserve i.H.v. ca. T€ 106.

Guthaben bei Kreditinstituten

	T €
Lfd. Konto, Westdeutsche Immobilienbank Mainz	73,2
Festgeldkonto, Landesbank Baden-Württemberg	507,9
Festgeldkonto, Landesbank Rheinland-Pfalz	75,2
WP-Abwicklungskonto, WestLB	0,2
Summe	656,5

Forderungen aus Leistungen

	T €
, Mietkürzung Aug.2004-Dez. 2005 (siehe hierzu Ziff. II.2.c.)	24,7
Summe	24,7

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Heid+Partner, Wohngeld 2005	5,0
Zinsabgrenzungen Festgeld, Wertpapiere	63,7
ICV ILG-Centerverwaltung GmbH, Hausmeisterabrechnung 2005	0,1
ILG, Verwaltungskostenabrechnung 2005	4,3
Entsorgungsgesellschaft Görlitz GmbH, Gutschrift Abfallentsorgung 2005	0,1
Summe	73,2

(alle sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2006 ausgeglichen)

Rückstellungen

	T€
Nebenkostenabrechnungen Mieter 2005	10,0
Prüfungskosten Jahresabschluss 2005	4,6
Wohngeldabrechnung Görlitz 2005	8,0
Summe	22,6

Verbindlichkeiten aus Leistungen

	T€
Fa. Gerlach , Winterdienst 2005	5,8
Fa. Matthausch, Reparaturarbeiten Dez. 2005	0,6
Görlitz Consult KG, Hausmeisterdienst	5,9
RAe Müller & Hillmayer, Beratung WEG Görlitz 2005	0,6
Rae Liebig & Rossberg, Rechtsstreit	0,8
Stadtwerke Zittau, Fernwärme Dez. 2005	3,8
Diverse	0,3
Summe	94,4

(alle Verbindlichkeiten aus Leistungen mit Ausnahme der gegenüber Görlitz Consult, die erloschen ist und 2006 ausgebucht wird, wurden in 2006 ausgeglichen)

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	10,8
Div. Mieter, Guthaben Nebenkostenabrechnung 2004	50,6
Finanzamt, USt-Voranmeldung Nov./Dez 2005, Jahreserklärungen 1997,2001,2005	21,2
Summe	82,6

(mit Ausnahme noch nicht fälliger Forderungen des Finanzamts über T€ 16,7 wurden alle sonstigen Verbindlichkeiten in 2006 ausgeglichen)

3. Ausschüttung 2005

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 erfolgte in Höhe von

€ 3.400

(= **3,4 %**) bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio mit Rundschreiben Nr. 19 vom 01.12.2005. Die Ausschüttung war aufgrund gegenüber der Prognose geringerer Reparaturaufwendungen um 0,4 % höher als in der neuen Prognoserechnung vorgesehen.

4. Steuerliches Ergebnis 2005

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio entfiel im Geschäftsjahr 2005 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

€ 3.844.

Dies ist um € 2.762 weniger als prospektiert. Die Differenz ist auf die gesunkenen Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen.

Gegenüber der neuen Prognoserechnung ist das steuerliche Ergebnis aufgrund der geringerer Reparaturaufwendungen um ca. € 344 höher. Durch die um 0,4 % höherer Ausschüttung (siehe Ziff. I.3) wurde die höhere Steuerbelastung jedoch mehr als kompensiert.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2006 der erbschaftsteuerliche Wert € 56.556 (= 53,86 %) und der schenkungsteuerliche Wert € 59.745 (= 56,90 %).

6. Kapitalbindung

Eine Gegenüberstellung der per 31.12.2005 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 = € 53.686 inkl. 5 % Agio:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+) DM	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) -erstattung (+)	gebundenes Kapital	Abweichung zum Prospekt
1996/ 1997	- 105.000 3.650	- 94.889				
1998	5.250	1.536				
1999	4.500	2.716				
2000	3.750	1.997				
2001	4.150	3.752				
2002	4.500	3.206				
2003	4.500	5.685				
2004	4.500	1.318				
2005	3.400	3.844				
Ist-Zahlen	- 66.800	- 70.835	50 %	+35.418	- 31.382	+ 3.768
			40 %	+28.334	- 38.466	+ 1.689
			30 %	+21.251	- 45.550	- 390
It. Prospekt	- 60.175	- 50.050				
Abweichung zum Prospekt	- 6.625	-20.785				

Danach stehen per 31.12.2005 einem Kapitaleinsatz in Höhe von DM 66.800 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z.B. 50 % Steuererstattungen in Höhe von DM 35.418 gegenüber. Das tatsächlich per 31.12.2005 noch gebundene Kapital beträgt somit

DM 31.382. Dies ist um DM 3.768 weniger als prospektiert. **Unter Einbeziehung steuerlicher Wirkungen wurde somit trotz geringerer Ausschüttungen bisher für den Anleger bei einem entsprechenden persönlichen Steuersatz ein gegenüber den Prospektannahmen höherer Liquiditätsrückfluss realisiert !** Nur bei einem niedrigen pers. Steuersatz von 30 % ergibt sich ein um DM 390 geringerer als prospektierter Kapitalrückfluss an den Gesellschafter.

7. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

1. Aktueller Vermietungsstatus

Die beiden Fondsimmobilien sind zu 100 % vermietet. Die nachfolgende Aufstellung stellt den aktuellen Vermietungsstatus und die hieraus resultierenden Mieteinnahmen dar.

Mieter	Nutzung	Mietvertragslaufzeit	Mieteroptionen	Mietnutzfläche		Miete p.a.	
		bis einschl.	in Jahren	in qm	in %	in €	in %
Kaufland Stiftung & Co. KG	SB-Warenhaus mit Shopzone	03/2020	3 x 5 Jahre	9.617	56,2		
REPO Rest- und Sonderposten GmbH	Restpostenmarkt	01/2010	1 x 3 Jahre	2.873 Freifläche 215 3.088	18,0		
Dänisches Bettenlager GmbH & Co.KG	Heimtextilien, Betten, Bettwaren, Möbel	12/2009		860	5,0		
REWE Deutscher Supermarkt KGaA	REWE-Supermarkt und Penny-Markt	01/2013	3 x 5 Jahre	3.318	19,4		
D. Fröhlich	Apotheke	01/2008		231	1,4		
Summe				17.114	100	1.501.230	100

*Erhöhung auf € 25.200 ab 01.01.2007 (siehe unten II.2.b)

2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen

Gegenüber dem letzten Geschäftsbericht sind folgende Punkte erwähnenswert.

a) REPO Rest-und Sonderpostenmärkte GmbH (Objekt Zittau)

Der Mieter hat von seinem vertraglichen Optionsrecht Gebrauch gemacht. Das Mietverhältnis hat sich damit bis zum 12.01.2010 verlängert. Die Optionsausübung hatte der Mieter jedoch von einer Mietreduktion abhängig gemacht. Der Vermieter musste dem Mieter insoweit ein Teilzugeständnis machen und sich mit einer Herabsetzung der vertraglichen Mindestmiete ab Januar 2007 einverstanden erklären. In den Verhandlungen war es jedoch gelungen, den Mieter von seiner ursprünglichen Forderung nach einer Reduzierung um abzubringen. Bei den Verhandlungen war insbesondere zu berücksichtigen, dass Alternativnutzungen der Mietfläche vor dem Hintergrund der gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Stadt Zittau über die zulässigen Verkaufssortimente zur Zeit nur schwer zu verwirklichen wären.

Ob sich die zugestandene moderate Reduktion der Mindestmiete überhaupt wirtschaftlich auswirken wird, ist fraglich, weil mietvertraglich ab Januar 2007 auch eine Umsatzmietklausel wirksam wird, nach der eine Umsatzmiete i.H.v. 5 % des Jahresumsatzes zu zahlen ist. Es bleibt abzuwarten, ob die Umsatzmiete höher ist als die - auf jeden Fall zu zahlende - Mindestmiete. Auswirkungen der Mietreduktion auf die Höhe der künftigen Ausschüttungen sind aufgrund des geringen prozentualen Anteils dieser Mieteinnahmen an den Gesamtmieteinnahmen nicht zu erwarten.

Die Verlängerung des Mietverhältnisse trägt zu einer weiterhin stabilen Einnahmensituation des Fonds bei.

b) Dänisches Bettenlager (Objekt Zittau)

Der Mietvertrag mit dem Mieter Dänisches Bettenlager war im Jahr 2001 für einen Zeitraum von 5 Jahren bis 31.12.2006 verlängert worden. Im Jahr 2003 hatte der Mieter seine - aufgrund einer vertraglichen Konkurrenzschutzklausel erforderliche - Zustimmung zur Vermietung der benachbarten ehemaligen Baumarkt-Fläche an die Fa. REPO, Rest- und Sonderposten GmbH, von einer Reduzierung seiner monatlichen Miete von [REDACTED] auf [REDACTED], also einer Reduzierung um ca. [REDACTED], abhängig gemacht. Dieser Reduzierung hatte der Vermieter damals notgedrungen zugestimmt, da eine Vermietung an REPO unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten absoluten Vorrang hatte (vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 8).

In den Verhandlungen mit dem Mieter über eine Vertragsverlängerung ab 01.01.2007 ist es gelungen, eine nicht unwesentliche Erhöhung des bisherigen Mietzinses zu erreichen. Der Mieter wird ab 01.01.2007 einen Mietzins von monatlich [REDACTED], das sind p.a. [REDACTED] mehr als bisher, bezahlen. Es wurde dabei eine Vertragslaufzeit von [REDACTED] Jahren verbunden mit einem Optionsrecht des Mieters für weitere [REDACTED] Jahre vereinbart.

c) Apotheke (Objekt Görlitz)

Die gegen die Mieterin Fröhlich erhobene Zahlungsklage, über die im letzten Geschäftsbericht bereits berichtet wurde, war in vollem Umfang erfolgreich. Die Mieterin wurde am 07.07.2006 verurteilt, die von August 2004 bis April 2005 in Höhe von insgesamt € 14.990 vorgenommenen einseitigen Mietkürzungen zzgl. Zinsen und Kosten nachzubezahlen. Das Gericht begründete die Entscheidung damit, dass die Vertragsklausel, auf die sich die Mieterin berufen hatte, nur Mieterhöhungen, nicht jedoch Mietreduzierungen zulässt. Die Mieterin überweist seit 01.09.2006 wieder die vertraglich vereinbarte Miete. Wegen der Zahlung der aufgelaufenen Rückstände finden noch Verhandlungen statt, da die Mieterin Ratenzahlungen erbeten hat. Es ist beabsichtigt, die Gewährung von Ratenzahlung auch davon abhängig zu machen, ob die Mieterin bereit ist, einen Anschlussmietvertrag ab Februar 2008 zu akzeptablen Bedingungen abzuschließen.

3. Klage gegen den Bebauungsplan der Stadt Zittau

Die von der Fondsgesellschaft im September 2005 beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht eingereichte Klage gegen den Bebauungsplan der Stadt Zittau vom 18.09.2003, der die Nutzungsmöglichkeiten der Fondsimmoblie in Zittau nicht unwesentlich einschränkt, wurde von der beauftragten Stuttgarter Anwaltskanzlei Dolde & Partner zwischenzeitlich ausführlich begründet. Das Gericht hat noch keinen Verhandlungstermin anberaumt. Für weitere Informationen wird auf die Erläuterungen in den letzten Geschäftsberichten verwiesen. Über den Fortgang des Verfahrens werden die Gesellschafter auf dem Laufenden gehalten.

4. Zwangsverwaltung der Eigentumseinheiten der TESEM (Objekt Görlitz)

Die **nicht** im Eigentum der Fondsgesellschaft, sondern im Eigentum der TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft Görlitz KG, einer Gesellschaft des Verkäufers, stehenden Teileigentumseinheiten im Objekt Görlitz befinden sich seit März 2005 auf Betreiben der finanzierenden Bank unter Zwangsverwaltung. Dies hat nur positive Auswirkungen für die Fondsgesellschaft, da der Zwangsverwalter gesetzlich verpflichtet ist, aus den Mieteinnahmen vorab das Wohngeld an den Verwalter des Gemeinschaftseigentums zu bezahlen. Die Wohngeldzahlungen durch den Zwangsverwalter sind bisher auch alle erfolgt.

In der Vergangenheit hatte die Gesellschaft des Verkäufers immer wieder Probleme bereitet, weil sie sich nicht im erforderlichen Umfang an den Gemeinschaftskosten beteiligt hat. Dies hatte mehrere Rechtsstreitigkeiten mit dieser Gesellschaft zur Folge. Zwischenzeitlich ist die Gesellschaft nicht mehr greifbar. Der - aufgrund der gesetzlichen Haftung jedes Teileigentümers auch für die auf andere Teileigentümer entfallenden anteiligen Kosten - bis zur Eröffnung der Zwangsverwaltung eingetretene finanzielle Schaden der Fondsgesellschaft hält sich in Grenzen. Er besteht im wesentlichen aus Gerichts- und Anwaltskosten und einzelnen Altforderungen, die in früheren Bilanzen sämtlich ausgewiesen und inzwischen wertberichtigt sind. In Verhandlungen mit Gläubigern konnte auch erreicht werden, dass Forderungen aus der Zeit vor Anordnung der Zwangsverwaltung, für die die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Gesamtschuldnerhaftung in vollem Umfang gehaftet hätte, reduziert wurden.

5. Voraussichtliche Ausschüttung 2006 i.H.v. 3,0 %

Die Ausschüttung 2006 erfolgt gemäss der aktualisierten Prognoserechnung (abgedruckt im Geschäftsbericht 2005 unter II. 4.) voraussichtlich in Höhe von 3,0 % bezogen auf das Zeichnungskapital ohne Agio. Die endgültige Höhe hängt vom konkreten Geschäftsverlauf im 2. Halbjahr 2006 ab. Die Ausschüttung kommt im Dezember 2006 zur Auszahlung.

III. Bericht des Beirats



Die Beiratssitzung 2006 hat zur Zeit der Versendung dieses Geschäftsberichts noch nicht stattgefunden. Der Bericht des Beirats wird den Gesellschaftern mit dem nächsten Rundschreiben übermittelt.

Abstimmungsergebnisse zu den Geschäftsbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2004

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 54,36 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1

Gesamtanzahl der Stimmen	18.781	
abzgl. Stimmenthaltungen	167	
= abgegebene Stimmen:	18.614	
davon		
Genehmigt:	18.247	98,03 %
nicht genehmigt:	367	1,97 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2004 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.781	
abzgl. Stimmenthaltungen	319	
= abgegebene Stimmen:	18.462	
davon		
Genehmigt:	18.305	99,15 %
nicht genehmigt:	157	0,85 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Klaus Book als Prüfer für den Jahresabschluss 2005 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.781	
abzgl. Stimmenthaltungen	429	
= abgegebene Stimmen:	18.352	
davon		
genehmigt:	17.985	98,00 %
nicht genehmigt:	367	2,00 %

Damit wurde Herrn Dr. Lauerbach als Geschäftsführer für das Jahr 2004 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4

Gesamtanzahl der Stimmen	18.550	
abzgl. Stimmenthaltungen	1.617	
= abgegebene Stimmen:	16.933	
davon		
Genehmigt:	14.624	86,36 %
nicht genehmigt:	2.309	13,64 %

Damit wurde der beantragten Erhöhung der Vergütung des Beirats zugestimmt.

1. Bestätigungsvermerk 2005

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2005 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 13. Juli 2006




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2005

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		9.609.543,00	9.867
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.449.412,00	2.450
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	656.535,19		529
2. Forderungen aus Leistungen	24.677,36		19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>73.167,10</u>	754.379,65	97
C. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER			
		11.538.630,46	12.305
		<u>24.351.965,11</u>	<u>25.267</u>

			PASSIVA	
	€	€	Vorjahr	T€
A. GESELLSCHAFTSKAPITAL				
1. Komplementärkapital	536.856,48			537
2. Kommanditkapital	17.176.850,75			17.177
	<u>17.713.707,23</u>			
3. Ausschüttungen	./.	6.161.108,00	./.	5.580
4. Sonstige Entnahmen	./.	<u>14.576,14</u>	./.	14
B. RÜCKSTELLUNGEN				
		22.601,63		47
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN				
		12.690.943,19		12.893
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.776,33			94
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>82.620,87</u>	100.397,20		113
<hr/>		<hr/>		<hr/>
		<u>24.351.965,11</u>		<u>25.267</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2005

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.640.106,21		1.721
2. Zinsen und ähnliche Erträge	107.525,45		119
3. Sonstige Erträge	<u>41.375,57</u>	1.789.007,23	185
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	299.128,00	./.
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	468.191,96	./.
6. Grundsteuer	./.	26.794,12	./.
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	<u>279.687,30</u>	./.
8. Jahresüberschuss		<u>715.205,85</u>	<u>323</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten zum		- Einnahmen Überschuss
		01.01.2005	31.12.2005	
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	1.640.106,21	./. 60.973,98	38.706,58	1.617.838,81
Zinsen und ähnliche Erträge	107.525,45	63.592,95	./. 63.678,47	107.439,93
Sonstige Erträge	41.375,57	8.779,45	0,00	50.155,02
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	./. 3.795,16	267.351,19	263.556,03
	<u>1.789.007,23</u>	<u>7.603,26</u>	<u>242.379,30</u>	<u>2.038.989,79</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	299.128,00	0,00	0,00	299.128,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	468.191,96	0,00	0,00	468.191,96
Grundsteuer	26.794,12	0,00	0,00	26.794,12
Sonstige Aufwendungen	279.687,30	57.597,97	./. 13.778,52	323.506,75
Bezahlte Vorsteuer	0,00	790,60	41.513,09	42.303,69
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	19.457,54	204.543,71	224.001,25
	<u>1.073.801,38</u>	<u>77.846,11</u>	<u>232.278,28</u>	<u>1.383.925,77</u>
Gewinn nach Bestandsvergleich	<u>715.205,85</u>	./. <u>70.242,85</u>	<u>10.101,02</u>	
Gewinn nach Einnahmenüberschussrechnung				<u>655.064,02</u>

	1997			1998		
	Prospekt- zahlen TDM	Ist- Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Prospekt- zahlen TDM	Ist-Ergebnis TDM	Abweichung TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.500,0	2.500,0	0	2.500,0	2.978,4	478,7
Auswirkungen						
Investitionsplan	0,0	378,8	378,8	0,0	- 39,0	- 39,0
+ Einnahmen	2.606,1	2.590,1	- 16,0	3.634,0	3.539,5	- 94,5
+ anteilige Einnahmen Kaufpreisabrechnung	0,0	45,5	45,5	0,0	-45,5	-45,5
- Ausgaben	- 1.790,2	1.716,6	73,6	- 1.325,5	- 1.203,9	121,6
- Ausschüttung	- 815,9	- 815,9	0,0	- 1.755,4	- 1.755,4	0,0
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 3,5	- 3,5	0,0	- 7,4	- 7,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.500,0	2.978,4	478,4	3.053,1	3.466,7	413,6

	1999			2000		
	Prospekt- zahlen TDM	Ist- Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Prospekt- zahlen TDM	Ist-Ergebnis TDM	Abweichung TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.053,1	3.466,7	413,6	3.689,8	3.821,6	131,8
Auswirkungen						
Investitionsplan	0,0	- 2,9	- 2,9	0,0	- 5,7	- 5,7
+ Einnahmen	3.722,8	3.253,4	- 469,4	3.741,9	3.212,7	- 529,3
- Ausgaben	- 1.330,7	- 1.384,4	- 53,7	- 1.335,7	- 1.291,0	44,7
- Ausschüttung	- 1.755,4	- 1.504,5	250,9	1.755,4	- 1.253,8	501,6
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 6,7	- 6,7	0,0	- 6,8	- 6,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.689,8	3.821,6	131,8	4.340,6	4.477,0	136,4

	2001			2002		
	Prospekt- zahlen TDM	Ist- Ergebnis TDM	Abweichung TDM	Prospekt- zahlen T€	Ist-Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	4.340,6	4.477,0	136,4	2.558,8	2.610,3	51,5
+ Einnahmen	3.761,3	3.363,8	- 397,5	1.971,3	1.652,5	- 318,8
- Ausgaben	1.341,8	1.347,7	- 5,9	- 927,2	- 913,7	13,5
- Ausschüttung	1.755,4	1.387,5	367,9	- 940,2	- 769,3	- 253,8
- einbeh. Kapitalertrst.	0	0,3	- 0,3	0,0	- 0,5	- 0,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	5.004,7	5.105,3	100,6	2.662,7	2.579,3	- 83,4

	2003			2004		
	Prospekt- zahlen T€	Ist- Ergebnis T€	Abweichung T€	Prospekt- zahlen T€	Ist- Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.662,7	2.579,3	- 83,4	2.799,2	3.184,9	385,7
+ Einnahmen	1.988,8	2.250,3	261,5	2.095,6	1.908,1	- 187,5
- Ausgaben	- 912,1	- 871,0	41,1	- 920,0	- 1.482,5	- 562,5
- Ausschüttung	- 940,2	- 769,3	170,9	- 940,2	- 769,3	170,9
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	- 1,1	- 1,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.799,2	3.184,9	385,7	3.034,6	2.840,1	- 194,5

	2005		
	Prospekt- zahlen T€	Ist- Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.034,6	2.840,1	- 194,5
+ Einnahmen	2.116,9	1.674,9	- 442,0
- Ausgaben	- 940,2	- 852,9	70,5
- Ausschüttung	- 940,2	- 581,2	359,0
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.287,9	3.080,8	- 207,1

VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2005



Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 zzgl. 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Bemerkung
	DM	DM	
1996/1997	- 91.013	- 94.889 (1)	
1998	3.618	1.536 (1)	
1999	3.803	2.716 (1)	
2000	3.845	1.997 (1)	
2001	5.183	3.752 (1)	
Übertrag	- 74.564	- 84.888	
	€	€	
Übertrag	- 38.124	- 43.403	
2002	2.868	1.639(2)	
2003	2.985	2.907(2)	
2004	3.303	674(2)	
2005	3.378	1.965 (3)	
Summe	- 25.590	- 36.218	Differenz - 10.628

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen, ergeben sich - bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 (zzgl. 5 % Agio) - einschließlich des Veranlagungszeitraumes 2005 um € 10.628 niedrigere steuerliche Ergebnisse als prognostiziert. Zu den Gründen dieser in steuerlicher Hinsicht positiven Abweichung wird auf Ziffer I.4 und die entsprechenden Ausführungen in den vorausgegangenen Rundschreiben verwiesen. Zur Liquiditätsbetrachtung der Beteiligung unter Einbeziehung der steuerlichen Ergebnisse wird auf Ziffer I. 6. verwiesen.

Die Betriebsprüfung für die Jahre 1997 bis 2001 führte zu einer geringfügigen Änderung der entsprechenden steuerlichen Ergebnisse. Über den Betriebsprüfungsbericht vom August 2006 und die Auswirkungen erhalten die Gesellschafter voraussichtlich im Oktober 2006 Informationen in einem gesonderten Rundschreiben.



ILG

PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: info@ilg-fonds.de

Internet: www.ilg-fonds.de