



**Immobilien-Fonds Nr. 30**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2009**

**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Werra-Center Eschwege KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>2</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2009 .....	2
a) Soll-Ist-Vergleich.....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	4
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009.....	5
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	5
3. Ausschüttungen.....	7
a) Ausschüttung 2009 .....	7
b) Ausschüttung 2010 .....	7
4. Steuerliches Ergebnis 2009 .....	7
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010 .....	7
6. Kapitalbindung zum 31.12.2009.....	7
7. Zweitmarkt.....	8
<b>II. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>9</b>
1. Geschäftsverlauf der Mieter .....	9
2. Sanierung Parkdeckrampe, Brückenanlage, Attika .....	9
<b>III. Bericht des Beirats.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>12</b>
<b>V. Jahresabschluss 2009.....</b>	<b>13</b>
1. Bestätigungsvermerk .....	13
2. Bilanz zum 31.12.2009 .....	14
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	16
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009 .....	17
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2009.....</b>	<b>18</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 – 2009 .....</b>	<b>19</b>

## I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009

1. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2009

## a) Soll-Ist-Vergleich

	2009 lt. Prospekt	2009 lt. Jahres- abschluss	Differenz* Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.560,0	1.557,7	- 2,3
Zinseinnahmen	18,1	10,6	- 7,5
Sonstige Einnahmen	0,0	12,2	+ 12,2
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.578,1</b>	<b>1.580,5</b>	<b>+ 2,4</b>
Annuität	699,1	699,1	0,0
Reparaturaufwand	70,2	65,7	+ 4,5
<u>Nebenkosten</u>			
a) Grundsteuer	10,8	10,5	+ 0,3
b) Versicherung	16,2	5,1	+ 11,1
c) Beiratsvergütung	3,0	3,5	- 0,5
Mietausfallwagnis	31,2	0,0	+ 31,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,5	6,5	0,0
Verwaltungskosten	46,8	46,7	+ 0,1
sonstige Kosten	0,0	0,5	- 0,5
<b>= Ausgaben</b>	<b>883,8</b>	<b>837,6</b>	<b>+ 46,2</b>
Einnahmehmung			+ 2,4
Ausgabenminderung			+ 46,2
<b>Liquiditätsmehrung aus lfd. Rechnung</b>			<b>+ 48,6</b>
<b>Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2009</b>	<b>11.887,7</b>	<b>11.887,7</b>	<b>0,0</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

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

## b) Erläuterungen zu den Abweichungen

**Mieteinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 2,3**

Die Mieteinnahmen liegen geringfügig unter dem seinerzeit kalkulierten Wert. Hintergrund ist eine für 2009 kalkulierte Mieterhöhung bei toom BauMarkt (Gartencenter), die erst 2010 umgesetzt werden konnte.

**Zinseinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 7,5**

Die bei der Pfandbriefanlage erzielte Rendite lagen geringfügig unter dem kalkulierten Wert von 4,00 % p. a. Darüber hinaus lagen die Festgeld- bzw. Termingeldzinsen für kurzfristige Anlagen bei 0,26 % bis 3,93 % p. a. Das Zinsniveau für kurzfristige Geldanlage sank im Berichts-jahr kontinuierlich, so dass insgesamt gegenüber dem Prospektansatz (2,50 % p. a.) ein deutlich geringeres Zinsergebnis erzielt werden konnte.

**Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 12,2**

Die Einnahmen setzen sich aus nicht weiter zu erfüllenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 11,2 sowie aus Nebenkostenüberhängen von T€ 1,0 zusammen.

**Reparaturaufwand: Einsparung T€ 4,5**

Im Berichtsjahr wurden Reparatur- und Wartungsarbeiten in einem weit geringeren Umfang erforderlich, als prognostiziert. Aufgrund der anstehenden Sanierung der Parkdeckrampe, der Brückenanlagen sowie der Attika bei Kaufland wurde jedoch im Berichtsjahr in Abstimmung mit dem Beirat eine Rückstellung in Höhe von T€ 58,0 gebildet. Unter Berücksichtigung der Auflösung eines nicht in Anspruch genommenen Restbetrages einer Rückstellung (- T€ 0,7) ergibt sich ein Reparaturaufwand von T€ 65,7, der um T€ 4,5 unter dem prognostizierten Wert von T€ 70,2 liegt. Nähere Angaben zur Rückstellung entnehmen Sie bitte den vorangegangenen Geschäftsberichten.

	T€
Brandmeldeanlage Kaufland	2,6
Pflasterarbeiten Kaufland	2,5
Starkstromanlage Kaufland	0,9
Schornstein toom BauMarkt	0,5
Instandsetzung Leitungsnetz Aussenbereich toom BauMarkt	0,5
Flachdachabdichtung	0,9
Sonstiger Reparaturaufwand	0,6
Auflösung Restbetrag Rückstellung / Bodenbelagsarbeiten	- 0,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>7,7</b>
Sanierung Parkdeckrampe, Brückenanlage u. Attika / Rückstellung	58,0
<b>Summe</b>	<b>65,7</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

**Nebenkosten: Einsparung T€ 10,9**

Bei den Nebenkosten ergaben sich folgende Abweichungen von den prospektierten Werten:

**- Grundsteuer: Einsparung T€ 0,3**

Der Grundsteuerbetrag liegt mit T€ 10,8 um T€ 0,3 geringfügig unter dem seinerzeit kalkulierten Wert. Die Grundsteuer für das Teilgrundstück Niederhoner Str. 52 b bleibt bei dieser Kostenübersicht aufgrund ihrer Umlegbarkeit unberücksichtigt.

**- Versicherung: Einsparung T€ 11,1**

Die in der Vergangenheit durch den Neuabschluss von Versicherungsverträgen erzielten deutlichen Kosteneinsparungen wirken sich auch im Berichtsjahr kostenmindernd aus.

Die Einsparung gegenüber dem prospektierten Wert beträgt für das Jahr 2009 T€ 11,1.

**- Beirat: Mehraufwand T€ 0,5**

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat lagen mit T€ 3,5 aufgrund zu erstattender Fahrtkosten geringfügig über dem prognostizierten Wert von T€ 3,0.

Insgesamt liegen die Nebenkosten damit um T€ 10,9 unter dem prospektierten Wert von T€ 30,0.

**Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 31,2**

Aufgrund der regelmäßig eingehenden Mietzahlungen wurde das kalkulierte Mietausfallwagnis nicht in Anspruch genommen.

**Verwaltungskosten: Einsparung T€ 0,1**

Die Verwaltungskosten sind an die tatsächliche Höhe der Mieteinnahmen gekoppelt. Aufgrund der gegenüber dem Planwert geringer ausfallenden Mieteinnahmen liegen die angefallenen Verwaltungskosten im Berichtsjahr um T€ 0,1 unter dem Prognosewert.

**Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 0,5**

Unter die sonstigen Kosten fallen im Jahr 2009 Rechts- und Beratungskosten inkl. Nebenkosten.

**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

	<b>It. Ergebnis- projektion T€</b>	<b>It. Jahres- abschluss T€</b>	<b>Differenz* T€</b>
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	260,6	496,6	+ 236,0
+ Summe Einnahmen	1.578,1	1.580,5	+ 2,4
- Summe Ausgaben	- 883,8	- 837,6	+ 46,2
<b>= Zwischensumme</b>	<b>954,9</b>	<b>1.239,5</b>	<b>+ 284,6</b>
- Ausschüttung 2009: 7,50% p.a. (anstatt 7,25 % p.a.)	- 648,4	- 669,7	- 21,3
- Steuerabzugsbeträge	0,0	- 3,0	- 3,0
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>	<b>306,5</b>	<b>566,8</b>	<b>+ 260,3</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

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

Aufgrund der erzielten Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan (T€ 82,9) sowie aus der lfd. Rechnung der Jahre 2004 (T€ 31,9), 2005 (T€ 49,8), 2006 (T€ 57,2), 2007 (T€ 47,9), 2008 (T€ 49,9) und 2009 (T€ 48,6) hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, die Ausschüttung auch für das Jahr 2009 von 7,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. zu erhöhen.

Beachten Sie in diesem Zusammenhang bitte auch die Aufstellung „Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2009“ unter Punkt VI.

**b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009**

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen			
- Wertpapiere des Anlagevermögens		98,1	
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	821,5		
- Sonstige Vermögensgegenstände	4,8	826,3	924,4
<b>Abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		141,0	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)	143,4		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,0		
- sonstige Verbindlichkeiten	43,2	216,6	357,6
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>			<b>566,8</b>

**c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Wertpapiere des Anlagevermögens**

	Nennwert €	Anschaffungskurs %	Kurs zum 31.12.2009 %	Zins %	Bilanzwert €
Bayer. Hypo- und Vereinsbank Hyp.-Pfandbrief S. 1162 v. 05 Fälligkeit am: 03.02.15	100.000	98,07	102,90	3,500	98.070
<b>Summe</b>					<b>98.070</b>

Die am Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen betragen T€ 3,17 und sind als sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

**Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 678,1**

	T€
West LB International S. A., Festgeldkonto, zum 31.12.2009	250,8
LBBW und West LB International S. A. , laufende Konten, zum 31.12.2009	570,7
<b>Summe</b>	<b>821,5</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Abgrenzung Festgeld-/Wertpapierzinsen	3,2
Nebenkostenabrechnungen 2009, Sonstiges	1,6
<b>Summe</b>	<b>4,8</b>

**Rückstellungen**

	T€
Sanierung Parkdeckrampe, Brückenanlage, Attika	131,0
Kosten des Jahresabschlusses 2009	6,5
Kosten Winterdienst	3,5
<b>Summe</b>	<b>141,0</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

	T€
Landesbank Baden-Württemberg zum 31.12.2009	143,4
<b>Summe</b>	<b>143,4</b>

Hier handelt es sich um eine Verbindlichkeit vom 30.12.2009, der entsprechende Festgeldanlagen gegenüberstehen und die am 04.01.2010 ausgeglichen wurde.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Architekt P. Otzmann*	0,7
Außenanlagenarbeiten 4. Quartal 2009*	1,3
Stromabrechnung 2009*	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26,6
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / diverse Kreditoren*	0,3
<b>Summe</b>	<b>30,0</b>

Im Jahr 2010 wurden alle mit einem \* versehenen Verbindlichkeiten ausgeglichen. Zudem wurde im Jahr 2009 ein Teil der Sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund eingetretener Verjährung ausgebucht (T€ 13).

**Sonstige Verbindlichkeiten**

	T€
USt.-Vor Anmeldung November und Dezember 2009, USt.-Erklärung 2009	25,0
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2009 zum 31.12.2009	18,3
<b>Summe</b>	<b>43,2</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.



### **3. Ausschüttungen**

#### **a) Ausschüttung 2009**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 wurde im Dezember 2009 in Höhe von 7,50 % p. a. ausbezahlt. Bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) betrug die Ausschüttung

**€ 7.500.**

Die Ausschüttung wurde in Abstimmung mit dem Beirat gegenüber dem prospektierten Ansatz um 0,25 % p. a. erhöht, da sich die Liquiditätslage gegenüber den Erwartungswerten positiver entwickelte. Vergleichen Sie hierzu unsere Ausführungen unter Punkt I Ziffer 2 a.

#### **b) Ausschüttung 2010**

Insgesamt wird für 2010 ein Ergebnis aus laufender Rechnung erwartet, das um rund T€ 33 über der Prognose liegt. Die Einnahmen liegen insbesondere aufgrund der Auflösung einer nicht mehr zu erfüllenden Verbindlichkeit im Bereich des Planwerts. Daneben ergeben sich bei den Ausgaben trotz einer in 2010 gebildeten Rückstellung Kostenminderungen, was sich auf Einsparungen bei den Nebenkosten sowie dem nicht in Anspruch genommenen Mietausfallwagnis zurückführen lässt.

Aufgrund des erwarteten überplanmäßigen Geschäftsverlaufs wird in Übereinkunft mit dem Beirat die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 erneut um 0,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. erhöht.

Gegenüber dem Planwert wird nach derzeitigem Sachstand eine kumulierte Liquiditätsmehrung aus den laufenden Rechnungen zum Jahresende 2010 von rund T€ 273 prognostiziert.

### **4. Steuerliches Ergebnis 2009**

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) ergibt sich im Geschäftsjahr 2009 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

**€ 6.532,01**

Dieser liegt um € 1.137 höher als prospektiert. Ursächlich hierfür sind die Einsparungen aus der lfd. Rechnung (vgl. Ziffer 1) sowie die noch nicht in Anspruch genommenen Rückstellungen, die erst im Jahr der Bezahlung als steuerlicher Aufwand berücksichtigt werden. Die Mehrbelastungen durch das erhöhte steuerliche Ergebnis werden durch die erhöhte Ausschüttung im Jahr 2009 (7,50 % p. a. statt 7,25 % p. a.) teilweise kompensiert.

### **5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) auf den 01.01.2010 beträgt € 76.508.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

### **6. Kapitalbindung zum 31.12.2009**

Eine Gegenüberstellung der zum 31.12.2009 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerzahlungen bzw. -erstattungen und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Die folgende Tabelle ermittelt das gebundene Kapital zum

31.12.2009 unter Beachtung der Steuerzahlungen und -erstattungen bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen.

Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio):

Jahr	Kapital-Einzahlg. (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- satz €	Steuer- zahlung (-) Steuer- Erstattg. (+) €	Gebundenes Kapital €	Gebundenes Kapital Prospekt €	Abweichung* €
<b>2004</b>	- 105.000						
<b>2004</b>	1.812	- 24.072					
<b>2005</b>	7.500	5.119					
<b>2006</b>	7.500	4.795					
<b>2007</b>	7.500	5.555					
<b>2008</b>	7.500	6.869					
<b>2009</b>	7.500	6.532					
IST	- 65.688	4.798	44,31 %	- 2.126	<b>- 67.814</b>	<b>- 66.623</b>	<b>- 1.191</b>
Prospekt	- 66.938	-712	40 %	- 1.919	<b>- 67.607</b>	<b>- 66.653</b>	<b>- 954</b>
Differenz	1.250	5.510	30 %	- 1.439	<b>- 67.127</b>	<b>- 66.724</b>	<b>- 403</b>

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

Zum 31.12.2009 stehen einem kumulierten Kapitaleinsatz von - € 65.688 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z. B. 44,31 % Steuerzahlungen in Höhe von € 2.126 gegenüber. Das gebundene Kapital beträgt somit € 67.814. Aus der Auflistung ist zudem ersichtlich, dass die Ausschüttungen insgesamt um € 1.250 höher und die kumulierten steuerlichen Ergebnisse um € 5.510 höher ausfallen als prospektiert. Der Wert der Kapitalbindung fällt bei den unterstellten Steuersätzen aufgrund der höheren steuerlichen Ergebnisse gegenüber dem Prospektwert trotz erhöhter Ausschüttungen schlechter aus. Die höheren steuerlichen Ergebnisse sind auf die verbesserte Liquiditätsreserve zurückzuführen. Der „Vermögenswert“ der um T€ 260,3 erhöhten Liquiditätsreserve beträgt bei einer Beteiligung von € 100.000 € 3.051,58.

Anmerkung: Der Spitzensteuersatz von 44,31 % beinhaltet bereits den Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Bei den angegebenen Steuersätzen von 40 % und 30 % ist unterstellt, dass diese Sätze den Solidaritätszuschlag ebenfalls beinhalten.

## 7. Zweitmarkt



## II. Aktuelle Informationen



### 1. Geschäftsverlauf der Mieter

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

### 2. [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

### III. Bericht des Beirats



#### Bericht über die Beiratsitzung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG am 11.10.2010 in Stuttgart

##### Teilnehmer:

##### Beiräte:

Herr Thomas Neu	Anlageberater, Vöhringen
Herr Heinrich H. Seltenreich	Unternehmensberater/Insolvenzverwalter, Mannheim
Herr Friedhelm Müller	Steuerberater, Stuttgart

Für die Verwaltungsgesellschaft ILG Fonds GmbH, München:

Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer, München
Herr Volker Hilpert	Fondsmanager, München

Im Rahmen der diesjährigen Beiratsitzung in Stuttgart in den Geschäftsräumen des Beiratsmitglieds Friedhelm Müller werden durch Herrn Hauch und Herrn Hilpert der Geschäftsverlauf des Jahres 2009 sowie das voraussichtliche Ergebnis des Jahres 2010 vorgestellt. Zudem wird über die Mieterzufriedenheit sowie den aktuellen Stand der Parkdeckkrampensanierung berichtet.

Entsprechend der Entwicklung in den Vorjahren schließt auch das Jahr 2009 mit einem deutlichen Plus gegenüber dem Prospektwert. Geringfügig niedrigere Mieteinnahmen aufgrund geringerer Indexsteigerungen sowie niedrigere Zinseinnahmen

komponiert. Auf der Ausgabenseite konnten trotz der Bildung einer Rückstellung in Höhe von T€ 58 für die anstehenden Arbeiten am Parkdeck Einsparungen von rund T€ 46 erzielt werden. Diese lassen sich im Wesentlichen auf das nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis sowie die Einsparungen bei den Versicherungsbeiträgen zurückführen. Insgesamt ergibt sich somit aus der laufenden Rechnung eine Liquiditätsmehrung von T€ 48,6.

Unter Berücksichtigung der in 2009 geleisteten erhöhten Ausschüttung von 7,50 % p. a. wird zum Jahresende 2009 eine Liquiditätsreserve von T€ 566,8 ausgewiesen, die um T€ 260,3 über dem Prognosewert von T€ 306,5 liegt.

Auch 2010 wird nach Angaben der Fondsverwaltung ein überplanmäßiger Verlauf erwartet. Die Mieteinnahmen liegen aufgrund der gegenüber der Prognose geringeren Indexsteigerung und der damit einhergehenden späteren Mieterhöhungsmöglichkeit unter dem Prognosewert. Die Mieterhöhung toom BauMarkt (Anteil Gartencenter) konnte erst im August 2010 vorgenommen werden. 2011 werden demgegenüber wieder prospektgemäße Mietzinserträge erwartet.

Die Zinseinnahmen liegen 2010 aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus deutlich unter dem Prognosewert, obwohl aufgrund der höheren Liquiditätsreserve höhere Beträge angelegt wurden, als prognostiziert. Die geringeren Einnahmen werden durch die Auflösung weiterer nicht mehr zu erfüllender Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen überkompensiert. Für 2010 wird deshalb ein überplanmäßiger Anstieg der Liquiditätsreserve erwartet.

Angesichts des erwarteten positiven Geschäftsverlaufs 2010 schlägt die Fondsverwaltung vor, auch 2010 die Ausschüttung von den prospektierten 7,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. anzuheben. Die daraus resultierenden Mehrausgaben werden aus den realisierten Einsparungen finanziert. Wie in den vorangegangenen Jahren werden hierbei die Einsparungen beim Miet-

ausfallwagnis sowie Instandhaltungsaufwand nicht mit herangezogen. Der Beirat unterstützt diese Vorgehensweise und stimmt der Erhöhung der Ausschüttung zu.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Abschließend bringen die Beiräte ausdrücklich ihre Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck.

gez. Thomas Neu  
gez. Heinrich H. Seltenreich  
gez. Friedhelm Müller

## IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008



An den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2008 haben sich Gesellschafter mit 4.475.000 (Tagesordnungspunkte 1 bis 3) bzw. 4.465.000 Stimmen (Tagesordnungspunkt 4) beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligung von 52,46 % bzw. 52,34 %. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	4.475.000	
abzügl. Stimmenthaltungen	60.000	
= abgegebene Stimmen:	4.415.000	
Davon		
genehmigt:	4.415.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	4.475.000	
abzügl. Stimmenthaltungen	250.000	
= abgegebene Stimmen:	4.225.000	
Davon		
genehmigt:	4.225.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CIVIS Treuhand GmbH, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2009 bestellt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	4.475.000	
abzügl. Stimmenthaltungen	60.000	
= abgegebene Stimmen:	4.415.000	
Davon		
genehmigt:	4.415.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herrn Uwe Hauch Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:**

Gesamtanzahl der Stimmen	4.465.000	
abzügl. Stimmenthaltungen	60.000	
= abgegebene Stimmen:	4.405.000	
Davon		
genehmigt:	4.405.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine bisher geleistete Tätigkeit erteilt.

## 1. Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 30. Juli 2010



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Georg Diepolder  
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA

---

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen	17.035.661,00		17.543
2. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>98.070,00</u>	17.133.731,00	98
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	4.763,76		18
2. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>821.509,76</u>	826.273,52	554
		<u>17.960.004,52</u>	<u>18.213</u>



PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	8.530.000,00		8.530
3. Kapitalrücklage (Agio)	396.500,00		396
	<u>8.926.500,00</u>		
4. Ausschüttungen	- 3.424.530,91		- 2.754
5. sonstige Einnahmen	- 2.969,93		- 3
6. Bilanzgewinn/ -verlust	<u>215.575,26</u>	5.714.574,42	- 294
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
sonstige Rückstellungen		141.028,00	84
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 430.189,17	12.031.100,52		12.165
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 30.007,76	30.007,76		50
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 43.293,82	<u>43.293,82</u>	12.104.402,10	39
		<u>17.960.004,52</u>	<u>18.213</u>

## 3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.613.518,32	1.611
2. sonstige betriebliche Erträge	13.059,83	16
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 510.103,00	- 509
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 177.116,27	- 199
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	3.500,00	4
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.540,36	34
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>- 422.152,26</u>	<u>- 432</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	528.246,98	525
9. sonstige Steuern	<u>- 18.600,41</u>	<u>- 19</u>
10. Jahresüberschuss	509.646,57	506
11. Verlustvortrag	<u>- 294.071,31</u>	<u>- 800</u>
12. Bilanzgewinn/ -verlust	<u><u>215.575,26</u></u>	<u><u>- 294</u></u>

## 4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.09 €	zum 31.12.09 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.613.518,32	1.349,04	- 1.500,00	1.613.367,36
Zinsen und ähnliche Erträge	11.040,36	11.804,36	- 3.174,86	19.669,86
Sonstige Erträge	13.059,83	- 11.935,65	0,00	1.124,18
Vereinnahmte Mehrwert- steuer	0,00	256,32	306.283,50	306.539,82
	<u>1.637.618,51</u>	<u>1.474,07</u>	<u>301.608,64</u>	<u>1.940.701,22</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sach- anlagen	510.103,00	0,00	0,00	510.103,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	422.152,26	0,00	0,00	422.152,26
Grundsteuer	18.600,41	0,00	0,00	18.600,41
Sonstige Aufwendungen	177.116,27	18.215,03	- 68.940,60	126.390,70
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.934,58	13.311,34	16.245,92
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	22.641,92	267.386,30	290.028,22
	<u>1.127.971,94</u>	<u>43.791,53</u>	<u>211.757,04</u>	<u>1.383.520,51</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>509.646,57</u>			
		<u>- 42.317,46</u>	<u>89.851,60</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>557.180,71</u>

## VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2004 - 2009



	2004			2005		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang				+ 200,0	+ 310,4	+ 110,4
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004			+78,5	-	-	-
+ Einnahmen			+ 3,7	+ 1.489,7	+ 1.489,0	- 0,7
- Ausgaben			+ 28,2	- 839,3	- 788,8	+ 50,5
- Ausschüttung			0,0	- 648,4	- 665,9	- 17,5
- anrechenbare Steuern			0,0	0,0	- 0,3	- 0,3
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>+ 200,0</b>	<b>+ 310,4</b>	<b>+ 110,4</b> <sup>1</sup>	<b>+ 202,0</b>	<b>+ 344,4</b>	<b>+ 142,4</b>

	2006			2007		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	+ 202,0	+ 344,4	+ 142,4	+ 202,5	+ 384,9	+ 182,4
Ergebnis aus Finanz- und Investitionsplan 2004**	-	+ 4,4	+ 4,4 <sup>2</sup>	-	-	-
+ Einnahmen	1.489,7	1.492,9	+ 3,2	1.506,6	1.509,9	+ 3,3
- Ausgaben	- 840,8	- 786,8	+ 54,0	- 850,5	- 805,9	+ 44,6
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,8	- 21,4	- 648,4	- 669,8	- 21,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1	- 0,1	0,0	- 1,4	- 1,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>202,5</b>	<b>384,9</b>	<b>+ 182,4</b>	<b>210,3</b>	<b>417,7</b>	<b>+ 207,4</b>

	2008			2009		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung*
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	+ 210,3	+ 417,7	+ 207,4	+ 260,6	+ 496,6	+ 236,0
+ Einnahmen	1.567,5	1.595,5	+ 28,0	1.578,2	1.580,5	+ 2,4
- Ausgaben	- 868,8	- 846,9	+ 21,9	- 883,8	- 837,6	+ 46,2
- Ausschüttung	- 648,4	- 669,7	- 21,3	- 648,4	- 669,7	- 21,3
- anrechenbare Steuern				0,0	- 3,0	- 3,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	<b>260,6</b>	<b>496,6</b>	<b>+ 236,0</b>	<b>306,5</b>	<b>566,8</b>	<b>+ 260,3</b>

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

- 1) Vergleichen Sie hierzu die Erläuterungen aus dem Geschäftsbericht 2004 unter Punkt I Ziffer 2.
- 2) Auflösung einer im Jahr 2004 gebildeten, aber nicht vollständig in Anspruch genommenen Rückstellung (Kosten der Eintragung in das Handelsregister)

## VII. Steuerliche Ergebnisse 2004 – 2009



Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 100.000 zzgl. 5% Agio fällt das steuerliche Ergebnis für die Jahre 2004 - 2009 wie folgt aus:

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt €	Ist –Ergebnis		Bemerkung
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
		lt. Steuererklärung (3)		
	€	€		
<b>2004</b>	- 25.169	- 24.072	(1)	
<b>2005</b>	4.458	5.119	(1)	
<b>2006</b>	4.540	4.795	(1)	
<b>2007</b>	4.729	5.555	(1)	
<b>2008</b>	5.335	6.869	(2)	
<b>2009</b>	5.395	6.532	(3)	
<b>Summe</b>	<b>- 712</b>	<b>4.798</b>		

Die Gründe für das gegenüber dem prospektierten Wert höhere steuerliche Ergebnis liegen in den Einsparungen gegenüber dem Finanz- und Investitionsplan sowie in den ersparten Aufwendungen in den Jahren 2004 bis 2009. Vergleichen Sie bitte hierzu die Ausführungen unter Punkt I Ziffer 1 bis 4 sowie die Anmerkungen im Geschäftsbericht 2004.

Mit Bescheid vom 13.11.2009 wurden die Steuerbescheide 2005 bis 2007 für endgültig erklärt.







Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

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