



Immobilien-Fonds Nr. 20

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Düsseldorf KG**



I. Zusammenfassung	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	6
1. Laufende Rechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	9
3. Steuerliches Ergebnis 2013	11
4. Ausschüttung 2013.....	11
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	11
III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt	13
1. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	13
2. Vermietungsstand 99% per 01.05.2015	13
IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	14
V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	17
VI. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	18
VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2013	22
VIII. Steuerliche Ergebnisse 1991 - 2013	25
IX. Liquiditätsentwicklung 1991 - 2013	26

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 99%.

Mieteinnahmen	Ist in T€
2013	584,2
1992 – 2013 (kumuliert)	13.805,6

Liquiditätsreserve	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	369,2

Darlehen	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	4.556,5
Tilgungsleistung 2013	126,3
1992 – 2013 (kumuliert)	2.141,5

Ausschüttung	Ist in %
2013	0,0
1992 – 2013 (kumuliert)	26,9

Steuerliches Ergebnis	Ist in %
2013	1,6
1991 – 2013 (kumuliert)	- 83,7

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Ist in %
2013	45,7
Veränderung zum Vorjahr	+ 0,6

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	KG
HRA-Nr.:	HRA 67592 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	1991
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 16.659,7 (inklusive Einsparung T€ 39,7)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 9.525,4
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 10.001,5
Fremdkapital:	T€ 6.697,9
Anzahl der Gesellschafter:	196
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	148/234/60288
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH

Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer fertiggestellten Neubauimmobilie Bürocenter am Airport
Standort:	40472 Düsseldorf, Großenbaumer Weg 6
Nutzung:	Bürogebäude
Baujahr:	1991
Grundstücksfläche:	10.400 m ²
Mietfläche:	6.105 m ²
Mieteinheiten:	6
Parkplätze:	180 (bis 2010: 146)

1. Laufende Rechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

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

Einnahmen und Ausgaben

Position	Ist in T€ 2012	Ist in T€ 2013	Entwicklung in T€
Mieteinnahmen	574,6	584,2	+ 9,6
Zinseinnahmen	0,3	0,6	+ 0,3
Sonstige Einnahmen	34,7	0,0	- 34,7
= Einnahmen	609,6	584,8	- 24,8
Annuität	251,0	237,0	+ 14,1
davon Zinsen	125,8	110,7	+ 15,1
davon Tilgung	125,3	126,3	- 1,0
Nebenkosten	0,0	18,1	- 18,1
Reparaturkosten	95,7	71,1	+ 24,6
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,7	6,8	- 0,1
Verwaltungskosten	30,0	30,6	- 0,6
Sonstige Ausgaben	71,8	30,2	+ 41,6
= Ausgaben	455,2	393,8	+ 61,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	+ 154,4	+ 191,0	+ 36,5

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert ist schlechter als der Vorjahreswert.
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert ist besser als der Vorjahreswert.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber dem Vorjahreswert aufweisen.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Mietanpassungen in 2013 leicht erhöht.

Zinseinnahmen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Zinseinnahmen auf die liquiden Mittel in Höhe von T€ 0,6 erwirtschaftet.

Annuität

Anfang 2013 wurde eine weitere Darlehensverlängerung mit einer mittelfristigen Zinsbindung mit der finanzierenden Bank verhandelt

Die Tilgung beträgt 1,15% p.a.

Im Jahr 2013 wurden vom Bankdarlehen T€ 126,3 getilgt und T€ 110,7 an Zinsen gezahlt. Der Darlehensstand zum 31.12.2013 beträgt T€ 4.556,5.

Nebenkosten

Die Abweichung zwischen angefallenen Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen beläuft sich im Jahr 2013 auf T€ 18,1. Die Abweichung ist auf Kostensteigerungen bei den Nebenkosten zurückzuführen, während andererseits Nebenkostenvorauszahlungen zeitverzögert angepasst wurden.

Reparaturkosten

Im Geschäftsjahr 2013 sind nachstehend aufgeführte Reparaturkosten angefallen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden konnten.

Position	in T€
Umbaukosten Soeffing	27,1
Lüftungssteuerung	17,8
Klima- und Lüftungsanlage	18,0
Außenbeleuchtung	3,4
Jalousien	2,0
Notbeleuchtung	1,0
Reparaturkosten unter je T€ 1,0	1,8
Summe	71,1

Umbaukosten Firma Soeffing T€ 27,1

Bei dieser Position handelt es sich um die Restforderung aus der Schlussrechnung über umfangreiche Arbeiten an der Klimaanlage in Höhe von T€ 27,1, die bereits im Jahr 2010 im Zuge des Einzugs des Mieters Eurowings in Auftrag gegeben wurden und sich aufgrund des Umfangs über mehrere Jahre hingezogen hat. Die Schlussrechnung ist erst in 2013 eingegangen.

Installation Lüftungssteuerung: T€ 17,8

Die bisherige Lüftungssteuerung erlaubte lediglich zwei Einstellmöglichkeiten der Luftstromgeschwindigkeit. In der höheren Stellung kam es in einigen Räumen zu Geräuschen beim Luftaustritt und damit zu Störungen des Mieters Eurowings. Um eine bessere Einstellung der Lüftung vornehmen zu können, wurde die Steuerung ausgetauscht. Die Kosten hierfür beliefen sich auf T€ 17,8.

Instandsetzung der Klima- und Lüftungsanlage: T€ 18,0

Altersbedingt kam es zu einigen Ausfällen von Deckenkühlgeräten bei Mietern. Diese wurden ausgetauscht. Zudem waren kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an Dichtungen der Kühlanlage erforderlich. Die Gesamtkosten betrugen T€ 18,0.

Instandsetzung der Außenbeleuchtung: T€ 3,4

An den Außenbeleuchtungen kam es in 2013 zu Ausfällen von Transformatoren. Darüber hinaus mussten Leuchtmittel erneuert werden. Dafür sind Kosten von insgesamt T€ 3,4 angefallen.

Instandsetzung Jalousien: T€ 2,0

Wie bereits in den Vorjahren kam es zu Defekten an einigen Jalousiesteuerungen und -antrieben, die ausgetauscht wurden. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen T€ 2,0.

Instandsetzung Notbeleuchtung: T€ 1,0

Für den Austausch einiger Leuchten der Fluchtwegbeleuchtung aufgrund von Defekten sind Kosten in Höhe von T€ 1,0 angefallen.

Diverse Kleinreparaturen: T€ 1,8

Verschiedene Kleinreparaturen mit jeweils unter T€ 1,0 summierten sich in 2013 auf insgesamt T€ 1,8.

Darüber hinaus ergaben sich weitere, auf die Mieter umlegbare Reparaturkosten, die hier nicht einzeln aufgeführt werden.

Verwaltungskosten

Der Verwaltungsvertrag lief zum 31.12.2011 aus. Die Verwaltungsvergütung wurde mit Nachtrag 1 vom 24.07.2012 verlängert. Zum 30.06.2013 endete dieser Vertrag und wurde durch einen neuen Verwaltungsvertrag ab dem 01.07.2013 ersetzt. Die Verwaltungsvergütung beträgt ab 2012 T€ 30,0 p.a. und erhöht sich durch jährliche Indexierung um 2% p.a. Die Erhöhung zum Vorjahr um T€ 0,6 entspricht der Indexanpassung dar.

Sonstige Kosten

Position	in T€
Rechts- und Beratungskosten	15,4
Kosten der Neuvermietung	14,8
Summe	30,2

Die sonstigen Kosten beinhalten T€ 14,8 für die Ausstattung von drei zum Atrium gelegenen Räumen des Mieters Fieguth mit Deckenkühlgeräten. Dies wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages – wie im Geschäftsbericht 2013 als Vorabbericht dargestellt – gewährt. Zudem umfasst die Position T€ 15,4 für Rechts- und Beratungskosten, die überwiegend im Zusammenhang mit dem Verfahren gegen die Firma Gyro sowie einem Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung für die Umbauarbeiten für den Mieter Eurowings stehen. Die Baugenehmigung der Stadt Düsseldorf für die Umbauarbeiten Eurowings beinhaltete eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Forderung an den Brandschutz. Das Verfahren konnte im Zuge eines gerichtlichen Vergleichs beigelegt werden, das zu erheblich geringeren Kosten für Brandschutzmaßnahmen führen wird. Der Vergleich wurde im Dezember 2013 erzielt. Die in der Baugenehmigung enthaltenen Brandschutzauflagen wurden bzw. werden in 2014 sowie in 2015 umgesetzt. Für die Durchführung dieser umfangreichen Arbeiten nach Abschluss des Vergleichs war eine aufwendige Ausschreibung und Planung erforderlich.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	in T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	188,3
+ Summe Einnahmen	584,8
- Summe Ausgaben	393,8
= Zwischensumme	379,3
- Anrechenbare Steuern	0,3
- Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	6,3
- Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens	3,5
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	369,2

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Guthaben bei Kreditinstituten	378,2
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120,7
+ Sonstige Vermögensgegenstände	24,8
- Rückstellungen	6,8
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72,1
- Sonstige Verbindlichkeiten	25,6
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	50,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	369,1

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	in T€
Münchner Bank	285,9
Landesbank Baden-Württemberg	92,3
Summe	378,2

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Nebenkosten-Abrechnung 2011 (pauschal)	45,0
Nebenkosten-Abrechnung 2012 (pauschal)	25,5
Nebenkosten-Abrechnung 2013 (pauschal)	30,0
Eurowings GmbH, Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen 01-03/2012	16,5
Nebenkosten-Abrechnung 2008	3,7
Summe	120,7

Die Forderungen bestehen insbesondere aus noch zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen.

Die Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor, die Arbeiten werden derzeit noch durchgeführt. Mit einer Auszahlung ist zur Jahresmitte 2015 zu rechnen. Die Nebenkostenabrechnung 2011 wurde inzwischen erstellt und an die Mieter versandt. Mit einem Ausgleich der Forderung ist zeitnah zu rechnen. Die Abrechnung 2012 wird derzeit erstellt und im 2. Quartal 2015 zum Versand gebracht. Die zum 31.12.2013 offenen Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2008 sind zwischenzeitlich beglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Nahwärme Düsseldorf AG, Guthaben Abrechnung 2013	23,7
Diverse debitorische Kreditoren unter je T€ 1,0	1,1
Summe	24,8

Sämtliche Forderungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung ausgeglichen.

Rückstellungen

Für die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses 2013 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 6,8 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung durch den Wirtschaftsprüfer aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Soeffing Kälte Klima GmbH, Reparaturarbeiten Klimaanlage	32,2
Gyro Klimaservice GmbH, Reinigungs- und Wartungsarbeiten 10-12/2010	17,7
Noerr LLP, Honorar 10-12/2013	8,5
Stadtwerke Düsseldorf, Stromabrechnung 2013	6,3
Diverse Sicherheitseinbehalte	2,8
M. u. W. Lauffs GmbH, Reparaturarbeiten Lüftungsanlage	1,4
Martin Lammermann GmbH, Reparaturarbeiten Jalousien, Notleuchten	1,2
Diverse Verbindlichkeiten mit jeweils unter T€ 1,0	2,0
Summe	72,1

Bei den zum 31.12.2013 bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Rechnungspositionen, die kurz vor dem Bilanzstichtag eingegangen sind und einer Prüfung bedurften. Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der Firma Gyro sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung alle Verbindlichkeiten ausgeglichen. Sicherheitseinbehalte bleiben bestehen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Unter dieser Bilanzposition sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuervoranmeldung für die Monate November und Dezember sowie der Jahreserklärung 2013 in Höhe von T€ 14,4 erfasst. Darüber hinaus sind Mietkautionen in Höhe von T€ 11,2, denen entsprechende Bankguthaben entgegenstehen, enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet Mietzahlungen in Höhe von T€ 50,1 für den Leistungszeitraum Januar 2014, die bereits im Dezember 2013 vereinnahmt wurden.

3. Steuerliches Ergebnis 2013

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CIVIS Treuhand GmbH, Friedberg, fand im Juli 2014 statt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt am 11.06.2014 erteilt.

Bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von DM 105.000 inklusive 5 % Agio (insgesamt € 53.685,65) beträgt das anteilige steuerliche Ergebnis für das Jahr 2013

€ 820 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 5 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die erheblichen negativen steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2010 (€ -7.522) und 2011 (€ -1.542) sind auf die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen im Zuge der Neuvermietungen zurückzuführen. In den folgenden Geschäftsjahren 2012 und 2013 ergeben sich positive steuerliche Ergebnisse. Sofern dieses nicht durch anderweitige anlegerindividuelle Verluste kompensiert wird, führen positive steuerliche Ergebnisse zu einer Steuerzahlungspflicht auf Ebene des Anlegers. Steuereinsparungen aufgrund der Verluste der Jahre 2010 und 2011 sind daher als Ausgleich für Steuerzahlungen dieses Jahres und der kommenden Jahre zu sehen.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

4. Ausschüttung 2013

Aufgrund der umfänglich dargestellten Situation konnten in 2013 keine Ausschüttungen getätigt werden.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 inklusive 5% Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 8.761.

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

1. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Vermessungsbüro Fieguth

Das Mietverhältnis konnte im Jahr 2012 [REDACTED] zu den gleichen Konditionen verlängert werden. Drei zum Atrium gelegene Räume wurden durch den Vermieter im Gegenzug mit Deckenkühlgeräten, die an die zentrale Kühlanlage angeschlossen sind, ausgestattet.

Damco

Das Mietverhältnis mit Damco hat sich automatisch bis zum [REDACTED] verlängert.

Röhlig

Das Mietverhältnis mit Röhlig hat sich automatisch bis zum [REDACTED] verlängert. Die Miete beträgt seit dem 01.02.2013 unverändert [REDACTED]. Die mietvertraglich vereinbarte Staffelmiete führt zu einer Erhöhung um [REDACTED] mietzinsrelevanter Fläche ab dem [REDACTED].

Hagatec

Der Mieter Hagatec hat das Mietverhältnis frühzeitig zum Ablauf der vertraglichen Mietzeit gekündigt. Das Mietverhältnis läuft noch bis zum [REDACTED]. Hintergrund der Kündigung ist die Zusammenlegung von Hagatec mit seinem Mutterunternehmen in dessen Flächen. Zwischenzeitlich werden die Flächen durch das Mutterunternehmen genutzt. Gespräche über eine Verlängerung des Mietvertrages werden in 2016 aufgenommen.

Eurowings

Der Mietvertrag mit Eurowings beinhaltet ein Sonderkündigungsrecht zum 31.08.2015, welches bei einer Ausübung mit einer Frist von 12 Monaten sowie einer Abstandsanzahlung in Höhe von T€ 250,0 ausgeübt werden konnte. Der Mieter hat das Sonderkündigungsrecht nicht in Anspruch genommen. [REDACTED].

Eine Ausübung müsste hier spätestens am 31.08.2016 erfolgen.

2. Vermietungsstand 99% per 01.05.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Stellplätze	Miete in €/Jahr
Eurowings GmbH ¹⁾	Büro	[REDACTED]	4.467,9	134	[REDACTED]
Röhlig Deutschland GmbH & Co. KG	Büro	[REDACTED]	469,9	17	[REDACTED]
Vermessungsbüro Fieguth GmbH	Büro	[REDACTED]	417,0	7	[REDACTED]
Hagatec GmbH & Co. KG	Büro	[REDACTED]	369,3	9	[REDACTED]
Damco Germany GmbH	Büro	[REDACTED]	228,1	10	[REDACTED]
abri GmbH	Büro	[REDACTED]	87,0	3	[REDACTED]
Hausmeisterlager	Leerstand	[REDACTED]	66,0		[REDACTED]
Summe			6.105,2	180	[REDACTED]

¹⁾ Sonderkündigungsrecht zum 31.08.2017 gegen Abstandsanzahlung von T€ 125.

Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehende Hochrechnung. Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2014 kann es aufgrund von Umbuchungen zu Veränderungen kommen.

Position	Ist in T€ 2013	Ist in T€ 2014	Entwicklung in T€
Mieteinnahmen	584,2	583,8	- 0,4
Zinseinnahmen	0,6	0,5	- 0,1
= Einnahmen	584,8	584,3	- 0,5
Annuität	237,0	234,4	+ 2,6
davon Zinsen	110,7	106,0	+ 4,7
davon Tilgung	126,3	128,4	- 2,1
Reparaturaufwand	71,1	66,5	+ 4,6
Nebenkosten	18,1	15,0	+ 3,1
Prüfungs-/ Jahresabschlusskosten	6,8	6,3	+ 0,5
Verwaltungskosten	30,6	31,2	- 0,6
Sonstige Ausgaben	30,2	0,0	+ 30,2
= Ausgaben	393,8	353,4	+ 40,4
Ergebnis aus laufender Rechnung	+ 191,0	+ 230,9	+ 39,9

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Vorjahreswert und umgekehrt.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr minimal geringer. Dies ist auf eine Mietreduktion beim Mietverhältnis Röhlig zurückzuführen. Die Miete wurde dabei ab dem 01.02.2013 von monatlich € 4.719,45 auf € 4.310,00 verringert. Im Gegenzug wurde das Mietverhältnis mit Nachtrag Nr. 4 vorerst bis [REDACTED] verlängert. Zwischenzeitlich verlängerte sich das Mietverhältnis bereits wieder automatisch um ein Jahr, bis [REDACTED].

Zinseinnahmen

Zinseinnahmen werden auf die liquiden Mittel erwirtschaftet. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus betragen diese in 2014 voraussichtlich T€ 0,5.

Annuität

Zum 30.03.2013 erfolgte eine Neukonditionierung der Darlehen. Die Zinsen betragen in 2014 T€ 106,0. Für Tilgungsleistungen werden T€ 128,5 aufgewendet.

Reparaturaufwand

Die Reparaturkosten belaufen sich auf voraussichtlich T€ 66,5. Hierin sind folgende Positionen enthalten:

Umbaukosten Fa. Metaplan: T€ 42,9

Bei dieser Kostenposition handelt es sich um Umbaukosten im Zusammenhang mit dem Einzug des Mieters Eurowings, die aufgrund der Umsetzung von Brandschutzaufgaben aus der Baugenehmigung der Stadt Düsseldorf angefallen sind. Das zu diesem Vorgang geführte gerichtliche Verfahren gegen die Stadt Düsseldorf konnte im Zuge eines Vergleichs im Dezember 2013 beigelegt werden. Im Wesentlichen handelt es sich um die Nachrüstung von Wandscheiben in Trockenbauweise zur Aufnahme von Brandschutztüren sowie um Brandschutztüren selbst und Arbeiten an den abgehängten Mineralfaserdecken.

Instandsetzung der Klima- und Lüftungsanlage: T€ 6,2

An den Deckenkühlgeräten kam es altersbedingt zu einigen Ausfällen. Diese wurden ausgetauscht. Die Kosten hierfür beliefen sich auf T€ 4,8. Zudem waren auch in 2014 kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an Dichtungen der Kühlanlage erforderlich. Die Aufwendungen betrugen T€ 1,4.

Erneuerung Fassadenanstrich: T€ 4,9

Aufgrund des Gebäudealters war eine Erneuerung des Fassadenanstriches im hinteren Bereich der Fondsimmoblie erforderlich, die in 2014 durchgeführt wurde.

Instandsetzung Jalousien: T€ 3,0

An Jalousiesteuerungen und -antrieben waren Instandsetzungen vorzunehmen.

Umbaukosten „Brandschutz Flure“: T€ 1,9

Diese Kostenposition beinhaltet vorbereitende Maßnahmen bzw. die Bestandsaufnahme an den Decken und Fluren für die oben erwähnten notwendigen Umbauarbeiten, die im Rahmen der Baugenehmigung der Stadt Düsseldorf als Brandschutzaufgaben vorgenommen werden mussten.

Ein erheblicher Umfang der vorerwähnten baulichen Maßnahmen wird im 1. Halbjahr 2015 zur Ausführung bzw. Rechnungstellung kommen. Die Kosten hierfür betragen nach der vorliegenden Kostenschätzung rd. T€ 160,0.

Reparatur des Videoüberwachungssystems: T€ 1,8

Das Videoüberwachungssystem, welches zwischenzeitlich nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprach, wurde im Jahr 2014 aufgerüstet.

Instandsetzung der Außenbeleuchtung: T€ 1,1

Altersbedingt sind an den Außenbeleuchtungen Leuchtmittel sowie Vorschaltgeräte erneuert worden.

Nachrüstarbeiten an zwei Rauch-/Feuerschutztüren des Innenhofes: T€ 1,1

Bei der Wartung wurde festgestellt, dass an zwei wichtigen Feuerschutztüren keine Rauchschalterzentralen vorhanden waren. Diese wurde umgehend nachgerüstet.

Kleinreparaturen: T€ 3,6

Kleinreparaturen mit jeweils unter T€ 1,0 summierten sich im Geschäftsjahr 2014 auf voraussichtlich T€ 3,6.

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten

Die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 belaufen sich voraussichtlich auf T€ 6,3.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungsvergütung beträgt im Jahr 2014 nach Indexanpassung T€ 31,2.

Nebenkosten

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich in 2014 voraussichtlich auf T€ 15,0.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	in T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	369,2
+ Summe Einnahmen	584,3
- Summe Ausgaben	353,4
= Zwischensumme	600,1
- Anrechenbare Steuern	0,3
+ Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	45,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	644,8

Ausschüttung 2014

Aufgrund der umfangreich dargestellten Situation im Geschäftsjahr 2013 sowie des Ausblicks auf 2014 und den erforderlich werdenden Brandschutzmaßnahmen in Höhe von rd. T€ 160 konnte in 2014 keine Ausschüttung getätigt werden.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 41,68 % beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	8.110	41,68%
abzüglich Stimmenthaltungen	560	2,88%
= abgegebene Stimmen:	7.550	38,80%
davon genehmigt:	6.868	90,97%
davon nicht genehmigt:	682	9,03%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	8.110	41,68%
abzüglich Stimmenthaltungen	2.345	12,05%
= abgegebene Stimmen:	5.765	29,63%
davon genehmigt:	4.663	80,88%
davon nicht genehmigt:	1.102	19,12%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	8.110	41,68%
abzüglich Stimmenthaltungen	581	2,99%
= abgegebene Stimmen:	7.529	38,69%
davon genehmigt:	6.795	90,25%
davon nicht genehmigt:	734	9,75%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

Bestätigungsvermerk 2013

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Düsseldorf KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

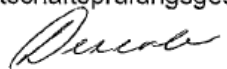
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 11. Juni 2014



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen	5.025.793,46		5.188
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	120.723,09		160
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	24.807,07		0
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ei- nem Jahr € 0,00	378.173,93		145
C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER			
1. Komplementär	108.161,75		109
2. Kommanditisten	732.005,89		800
	<u>840.167,64</u>		
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		
2. Kommanditkapital	9.510.029,00		9.525
3. Kapitalrücklage (Agio)	475.373,62		476
	<u>9.985.402,62</u>		
4. Kapitalrückführung	- 22.869,36		- 23
5. Ausschüttungen	- 2.583.160,41		- 2.587
6. sonstige Entnahmen	- 3.613,39		- 3
7. Bilanzverlust	- 8.215.927,10		- 8.297
8. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Ge- sellschafter	- 840.167,64		- 909
	<u>840.167,64</u>		
	0,00		
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		6.845,40	7
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 105.952,15		4.556.544,59	4.663
2. Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 72.143,15		72.143,15	60
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 14.381,22		1.704.019,07	1.648
		<u>6.332.706,81</u>	
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG			
		50.112,98	4
	<u>6.389.665,19</u>	<u>6.389.665,19</u>	<u>6.402</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	820.302,04	854
2. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 162.015,00	- 162
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 377.475,85	- 426
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	987,60	0
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>188.025,00</u>	- <u>203</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	93.773,79	- 63
7. sonstige Steuern	- <u>22.432,74</u>	- <u>23</u>
8. Jahresüberschuss	71.341,05	40
9. Verlustvortrag	- <u>8.287.268,15</u>	- <u>8.337</u>
10. Bilanzverlust	- <u><u>8.215.927,10</u></u>	- <u><u>8.297</u></u>

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2013	zum 31.12.2013	
	€	€	€	€
Erträge				
Umsatzerlöse	820.302,04	61.695,44	- 33.140,14	848.857,34
Zinsen und ähnliche Erträge	987,60	0,00	0,00	987,60
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	11.722,13	158.334,95	170.057,08
	<u>821.289,64</u>	<u>73.417,57</u>	<u>125.194,81</u>	<u>1.019.902,02</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	162.015,00	0,00	0,00	162.015,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	188.025,00	0,00	- 76.234,68	111.790,32
Sonstige Aufwendungen	377.475,85	43.142,29	- 30.565,94	390.052,20
Grundsteuer	22.432,74	0,00	0,00	22.432,74
Bezahlte Vorsteuer	0,00	4.963,90	62.657,73	67.621,63
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	33.658,86	77.495,01	111.153,87
	<u>749.948,59</u>	<u>81.765,05</u>	<u>33.352,12</u>	<u>865.065,76</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>71.341,05</u>	- <u>8.347,48</u>	<u>91.842,69</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschuss-Rechnung				<u>154.836,26</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	1992 – 1998			1999		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Differenz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 1.055,0	+ 1.149,7	+ 94,7	+ 1.231,5	+ 470,3	- 761,2
+ Einnahmen	+ 14.685,5	+ 11.646,2	- 3.039,3	+ 2.312,5	+ 1.253,3	- 1.059,2
- Ausgaben	- 7.423,6	- 7.421,2	+ 2,4	- 1.186,3	- 1.131,6	+ 54,7
- Ausschüttung	- 7.085,4	- 4.107,3	+ 2.978,1	- 1.082,0	0,0	+ 1.082,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 2,8	- 2,8	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen	0,0	- 794,3	- 794,3	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 1.231,5	+ 470,3	- 761,2	+ 1.375,3	+ 688,6	- 686,7

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

Position	2002			2003		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 754,9	+ 1.013,2	+ 258,3	+ 704,1	+ 612,9	- 91,2
+ Einnahmen	+ 1.366,1	+ 728,1	- 638,0	+ 1.401,4	+ 662,1	- 739,3
- Ausgaben	- 791,5	- 962,2	- 170,7	- 798,0	- 651,2	+ 146,8
- Ausschüttung	- 625,4	- 168,4	+ 457,0	- 625,4	0,0	+ 625,4
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,6	- 1,6	0,0	0,0	0,0
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Anlagenabgänge	0,0	+ 3,8	+ 3,8	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 704,1	+ 612,9	- 91,2	+ 682,1	+ 623,8	- 58,3

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

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

VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1992 - 2013



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

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

Position	2012	2013
	Ist in T€	Ist in T€
Liquiditätsreserve	+ 34,0	+ 188,3
+ Einnahmen	+ 609,6	+ 584,8
- Ausgaben	- 455,2	- 393,9
- Ausschüttung	0,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	- 0,1	- 0,3
- Auszahlung Auseinandersetzungsguthaben	0,0	- 3,5
- Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	0,0	- 6,3
= Liquiditätsreserve	+ 188,3	+ 369,1

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

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 53.685,65 (= DM 105.000) inklusive Agio.

Jahr	Soll in DM lt. Prospekt	Ist in DM lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung in DM
1991	- 25.820	- 31.314 (1)	
1992	- 1.987	272 (1)	
1993	- 1.651	- 1.115 (1)	
1994	- 1.298	- 261 (1)	
1995	- 937	- 875 (1)	
1996	- 678	- 6.116 (1)	
1997	- 666	- 5.623 (1)	
1998	- 343	- 5.232 (1)	
1999	3.182	- 2.000 (1)	
2000	3.483	- 8.006 (1)	
2001	3.980	4.799 (1)	
Zwischensumme			
DM	- 22.735	- 55.471	- 32.736
Übertrag €	- 11.624	- 28.362	
2002	2.170	- 887 (1)	
2003	2.342	- 2.338 (1)	
2004	2.682	- 1.038 (1)	
2005	3.699	814 (1)	
2006	3.957	310 (1)	
2007	4.090	- 672 (1)	
2008	4.461	- 1.379 (1)	
2009	4.774	- 1.042 (1)	
2010	5.103	- 7.522 (2)	
2011	5.476	- 1.542 (2)	
2012	0	417 (2)	
2013	0	825 (3)	
Summe	27.130	- 42.416	- 69.546

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der Liquiditätsentwicklung

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

Jahr	Soll gem. Prospekt				Ist-Ergebnisse			
	Steuerliches Ergebnis in DM	Steuerzahlung (-)/erstattung (+) in DM	Ausschüttung in DM	Liquiditätsergebnis in DM	Steuerliches Ergebnis in DM	Steuerzahlung (-)/erstattung (+) in DM	Ausschüttung in DM	Liquiditätsergebnis in DM
1991	- 25.820	12.910	0	12.910	- 31.314	15.657	0	15.657
1992	- 1.987	994	5.200	6.194	272	- 136	5.200	5.064
1993	- 1.651	826	5.200	6.026	- 1.115	558	5.200	5.758
1994	- 1.298	649	5.200	5.849	- 261	131	5.200	5.331
1995	- 937	469	5.300	5.769	- 875	438	5.300	5.738
1996	- 678	339	5.500	5.839	- 6.116	3.058	1.000	4.058
1997	- 666	333	5.500	5.833	- 5.623	2.812	0	2.812
1998	- 343	172	5.750	5.922	- 5.232	2.616	0	2.616
1999	3.182	- 1.591	5.750	4.159	- 2.000	1.000	0	1.000
2000	3.483	- 1.742	6.250	4.509	- 8.006	4.003	1.000	5.003
2001	3.980	- 1.990	6.250	4.260	4.799	- 2.400	1.500	- 900
Summe	-22.735	11.368	55.900	67.268	- 55.471	27.736	24.400	52.136
Übertrag in €	- 11.624	5.812	28.581	34.393	- 28.362	14.181	12.476	26.656
2002	2.170	- 1.085	3.323	2.238	- 887	444	895	1.339
2003	2.342	- 1.171	3.323	2.152	- 2.338	1.169	0	1.169
2004	2.682	- 1.341	3.579	2.238	- 1.038	519	0	519
2005	3.699	- 1.849	3.579	1.730	814	- 407	0	- 407
2006	3.957	- 1.978	3.835	1.857	310	- 155	0	- 155
2007	4.090	- 2.045	3.835	1.790	- 672	336	0	336
2008	4.461	- 2.230	4.090	1.860	- 1.379	690	0	690
2009	4.774	- 2.387	4.346	1.959	- 1.042	521	0	521
2010	5.103	- 2.551	4.602	2.051	- 7.522	3.761	0	3.761
2011	5.476	- 2.738	4.857	2.119	- 1.542	771	0	771
2012	0	0	0	0	417	- 209	0	- 209
2013	0	0	0	0	825	- 412	0	- 412
Summe	27.130	- 13.017	67.950	54.934	- 42.416	22.031	13.371	35.402

Der Prognosezeitraum war im Emissionsprospekt auf 20 Jahre ausgelegt und endete im Jahr 2011. Die nachfolgende Tabelle stellt die Kapitalbindung bezogen auf eine Zeichnungssumme von DM 100.000 zuzüglich 5% Agio, insgesamt somit von DM 105.000 (= € 53.685) dar. Zum 31.12.2013 bestand bei einem möglichen persönlichen Steuersatz von 30%, 40% oder 50% die in der nachstehenden Tabelle abgebildete Kapitalbindung. Ein Vergleich des kumulierten steuerlichen Ergebnisses mit dem prognostizierten Soll-Wert ist aufgrund des Zeitablaufs der Prognose im Jahr 2011 nicht mehr aussagekräftig. Ergebniswirksam festzuhalten bleibt, dass bis zum Ablauf des Prognosezeitraumes im Jahr 2011 das steuerliche Ergebnis mit € - 43.658 um € - 70.788 deutlich höher ausgefallen ist als mit € 27.130 prognostiziert wurde. Bei einem Steuersatz von 50% fiel die Steuererstattung mit € 22.652 somit um € 35.669 höher aus als mit € -13.017 kalkuliert wurde. Die Ausschüttungen mussten auf der anderen Seite um € 54.579 reduziert werden.

Persönlicher Steuersatz	50 % in €	40 % in €	30 % in €
Steuererstattung bei Ist-Ergebnis	22.031	16.966	12.725
Einzahlung (DM 105.000)	- 53.685	- 53.685	- 53.685
Ausschüttung	13.371	13.371	13.371
Kapitalbindung	- 18.283	- 23.348	- 27.589





ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 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