

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

18

FONDS

FACHMARKTZENTRUM, HEIDENHEIM





Blick auf das Fachmarktzentrum Heidenheim



Eingangsbereich Bauhaus



Ansicht auf den Gebäudeteil Top-Passage

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	FACHMARKTZENTRUM IN HEIDENHEIM	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1989
Anzahl Anleger	203 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 32.051,0 (inklusive Kapitalerhöhung T€ 3.220,2)
Eigenkapital	T€ 12.706,0
Agio	T€ 552,3
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	42,15 % auf den 01.01.2015

## Fondsobjekt Fachmarktzentrum, Heidenheim

Standort	Aalener Straße 28 + 32; Königsbronner Straße 39, 45, 47; Riedstraße 3, 5, 7 89520 Heidenheim-Schnaitheim
Kaufkraftkennziffer 2015 <sup>1)</sup>	100,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015 <sup>1)</sup>	145,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	1967; Erweiterungsbauten 1983 - 1988; teilweiser Umbau 1996
Mietfläche	22.512 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	14
Stellplätze	520
Vermietungsstand	94,92% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 1.431.769
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	

<sup>1)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2015  
<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



Fachmarktzentrum, Heidenheim

## Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr <sup>1)</sup>

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	1.432,5	1.440,4
Zinsen für Bankdarlehen	- 469,2	- 498,1
Tilgung für Bankdarlehen	- 544,0	- 515,1
Bewirtschaftungskosten	- 169,7	- 138,9
Reparaturaufwand	- 309,6	- 16,4
Ausschüttungen	0,0	- 128,0
Steuern/Nebenkosten Vorjahr	3,8	- 15,6
<b>Ergebnis</b>	<b>- 56,2</b>	<b>128,3</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	0,00	1,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	4,10	3,88
Steuerliches Ergebnis in T€ <sup>2)</sup>	- 40,0	72,4
Steuerliches Ergebnis in % des EK <sup>2)</sup>	- 0,30	0,54
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 46,68	- 46,38
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	- 7,40	- 7,32

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	382,2	438,4
Fremdkapital per 31.12.	8.160,1	8.704,1

<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

<sup>2)</sup> Das negative steuerliche Ergebnis in 2014 im Vergleich zum Vorjahr begründet sich insbesondere aus Verlusten aufgrund der in 2014 durchgeführten Dachsanierung.

## Fondsperformance

Wie mit Gesellschafterrundschriften im Dezember 2014 informiert, erfolgte nach der in 2014 erfolgten Dachsanierung des Mietbereichs Thomas Philipps und des Lagerbereichs Mömax aus Vorsichtsmaßnahmen eine Aussetzung der Ausschüttung zur Liquiditätsansparung.

Nach Durchführung der umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen, zuletzt in 2015 mit der Neuabdichtung der Einhausungen der Lüftungsanlagen sowie in 2016 mit der Reparatur von Rissen in der Dachhaut bei Bauhaus, kann festgehalten werden, dass neben einer Steigerung der Mieterzufriedenheit diese Maßnahmen zum nachhaltigen Erhalt des Objektwertes beigetragen haben.

Die beiden Ankermieter im Fachmarktzentrum Heidenheim, Bauhaus und Mömax, die einen Anteil an den Gesamtmieteinnahmen von darstellen, sind mit dem Standort Bauhaus profitierte durch die Schließung des konkurrierenden extra Bau + Hobby Marktes Ende 2013 und konnte den Umsatz seitdem um Betrag steigern. Auch Mömax berichtet von.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>3)</sup>

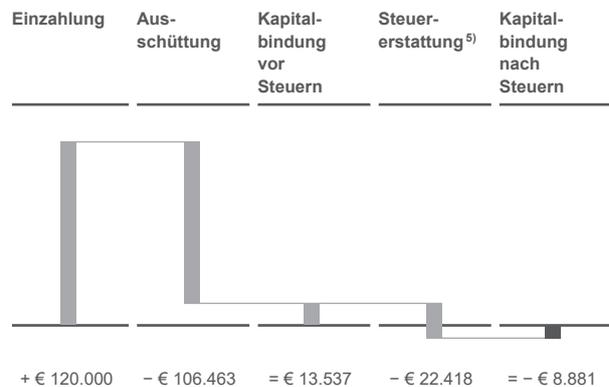
Fachmarktzentrum, Heidenheim (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>3)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 120.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014 <sup>4)</sup>



<sup>4)</sup> Ursprüngliche Beteiligung von DM 105.000 inkl. Agio zzgl. Kapitalerhöhung in 1996 für die Erweiterungsbaumaßnahme von DM 15.000, insgesamt DM 120.000, vereinfachte Darstellung in Euro.

<sup>5)</sup> bei Steuersatz 40 %

Mit der Bäckerei Gnaier endet der Mietvertrag am . Bereits vorzeitig hat das Assetmanagement der ILG mit der Großbäckerei Vertragsverhandlungen aufgenommen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung laufen Gespräche über eine Verlängerung des Mietvertrages. Der Mieter beabsichtigt eine komplette Modernisierung seiner Filiale vorzunehmen.

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Sehr geehrte Gesellschafterin,  
sehr geehrter Gesellschafter,**

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 08. Juni 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

#### Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

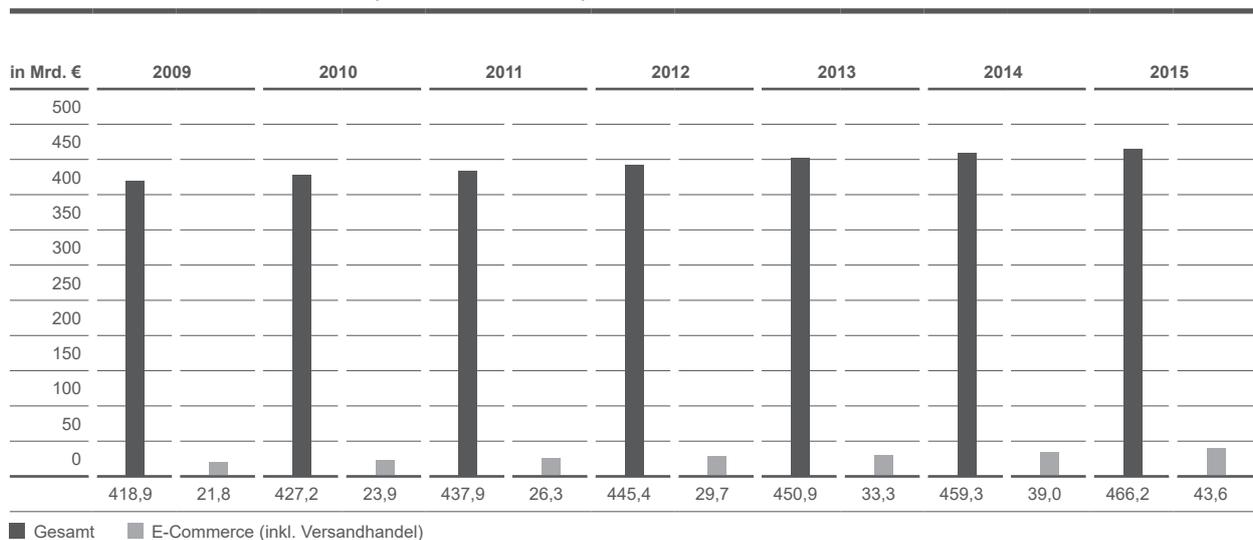
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

#### Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

## 4. FACHMARKTZENTRUM IN HEIDENHEIM

### 4.1 ALLGEMEINES

#### Instandsetzungsmaßnahmen

Nach der in 2013 erfolgten Sanierung der Porenbetonwand zwischen der Verkaufs- und Lagerfläche des Mieters Mömax und der in 2014 erfolgten Dachsanierung des Mietbereichs Thomas Philipps und des Lagerbereichs Mömax mussten in 2015 noch die Dächer der Einhausungen der Lüftungsanlagen neu abgedichtet werden. Nach Abschluss dieser Maßnahme konnte kein Wassereintritt mehr bei diesen Mietern festgestellt werden, was zu einer deutlichen Steigerung der Mieterzufriedenheit führte. Gleichwohl traten beim Mieter Bauhaus vermehrt Wassereintritte auf, die auf diverse Risse in der Dachhaut zurückzuführen waren. Witterungsbedingt konnten diese Risse erst Anfang 2016 lokalisiert und anschließend umgehend geschlossen werden.

#### Aktuelles aus 2015

In 2015 mussten neben einigen kleinen Instandhaltungen auch zwei größere Maßnahmen durchgeführt werden. Zum einen wurde der Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss der Top-Passage für T€ 26 saniert, zum anderen muss für ca. T€ 22 die Heizungsanlage der Top-Passage altersbedingt erneuert werden.

Ob weitere Reparaturen in Zukunft anstehen, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Baumarktdaches von rd. 20 Jahren werden möglicherweise dort in den kommenden Jahren weitere Großreparaturen anstehen. Aus Vorsichtsgründen ist es daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt zweckmäßig, die vorhandene Liquidität hierfür zu stärken. Ebenso ist ein Liquiditätsspielraum für kommende Mietvertragsverhandlungen, und damit einhergehend für Umbaukosten, für den nachhaltigen Erhalt des Objektwertes aufzubauen.

#### Bauplanungsrechtliche Situation

Um die Auswirkungen des in 2011 neu aufgestellten Bebauungsplans „Königsbronner Straße“ auf das Objekt zu minimieren, wurde in 2015 erneut das Gespräch mit der Stadt Heidenheim gesucht. Die Stadt Heidenheim stellte dabei abermals klar, dass es keine Abweichungen zum Bebauungsplan geben und sie nur solche Nutzungen genehmigen wird, die auch nach dem neuen Bebauungsplan genehmigungsfähig sind. Die während des Bebauungsplanverfahrens seitens der Stadt begangenen Verfahrensfehler wurden durch die ILG rechtzeitig gerügt. Sie können demnach durch Zeitablauf nicht geheilt werden. Für die Objektgesellschaft bietet sich somit auch weiterhin die Möglichkeit der gerichtlichen Durchsetzung von Nutzungen, die gemäß Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig sind.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die beiden Hauptmieter des Objekts, Bauhaus und Mömax, sind mit dem Standort [REDACTED].

Das Bauhaus profitierte durch die Schließung des konkurrierenden extra Bau + Hobby Marktes Ende 2013 und konnte den Umsatz seitdem um [REDACTED] Betrag steigern.

Der Möbel- und Ausstattungshändler Mömax berichtet ebenfalls von [REDACTED].

[REDACTED] im vergangenen Jahr die Umsätze beim Sonderpostenhändler TEDi. [REDACTED]

### 4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Eine Vermietung der Fläche des ehemaligen Mieters Takko von 714 m<sup>2</sup> an einen lokalen Fitnessstudiobetreiber kam aufgrund des unerwarteten Absprungs eines Geldgebers des Betreibers nicht zustande. Das ILG Assetmanagement setzt seine Vermietungsaktivitäten für diese Fläche daher fort. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung werden Verhandlungen mit zwei Mietinteressenten geführt, [REDACTED]. [REDACTED] den Mietvertrag in [REDACTED] durch Optionsausübung verlängern wird, ist nach derzeitigem Stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch ungewiss.

Über die Verlängerung des noch bis zum [REDACTED] laufenden Mietvertrags mit der Bäckerei Gnaier wird bereits verhandelt. Der Betreiber plant für diese Bäckerei eine komplette Modernisierung von Einrichtung und Ausstattung.

## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
Bauhaus	Baumarkt		9.765	43,38		
Mömax	Einrichtung/Wohnen		8.172	36,30		
Thomas Philipps	Restposten/Sonderposten		1.795	7,97		
MSW Spiel- und Freizeit	Spielothek		297	1,32		
TEDi	Restposten/Sonderposten		362	1,61		
Chinatown	Gastronomie		594	2,64		
Spezialitätenbäckerei Gnaier	Bäcker		103	0,46		
Reinigung Manfred Hitzler	Reinigung		100	0,44		
Imiss Brauer	Imbiss-Stand		0	0,00		
Dinko Cuturic	Sonstiges		30	0,13		
Werbegemeinschaft RC <sup>3)</sup>	Lager		150	0,67		
<b>Zwischensumme</b>			<b>21.368</b>	<b>94,92</b>		
Leerstand	Einzelhandelsfläche		714	3,17		
Leerstand	Bürofläche		250	1,11		
Leerstand	Bürofläche		180	0,80		
<b>Fachmarktzentrum Heidenheim gesamt</b>			<b>22.512</b>	<b>100,00</b>	<b>1.430.716</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Automatische quartalsweise Vertragsverlängerung nach 2016; mietersseitige Ablehnung einer festen Mietvertragsverlängerung.

<sup>2)</sup> Keine Vertragsverlängerung geplant, um Flexibilität für alternative Anschlussvermietung für die Mietflächen vorzusehen.

<sup>3)</sup> Werbegemeinschaft RING CENTER.



Fachmarktzentrum Heidenheim mit Mietauswahl Bauhaus, mömax, TEDI

Asiatisches Restaurant Chinatown, Bauhaus und Bäckerei Gnaier

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014 <sup>1)</sup>

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	1.431,8	1.438,5	- 6,7
Zinseinnahmen	0,7	1,9	- 1,2
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.432,5</b>	<b>1.440,4</b>	<b>- 7,9</b>
Annuität	- 1.013,2	- 1.013,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 469,2	- 498,1	28,9
<i>davon Tilgung</i>	- 544,0	- 515,1	- 28,9
Reparaturaufwand	- 309,6	- 16,4	- 293,2
Nebenkosten	- 80,6	- 80,3	- 0,3
Sonstige Kosten	- 89,1	- 58,6	- 30,5
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.492,5</b>	<b>- 1.168,5</b>	<b>- 324,0</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>- 60,1</b>	<b>271,9</b>	<b>- 332,0</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnungen Vorjahr	3,8	- 15,6	19,4
Ausschüttung	0,0	- 128,0	128,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>382,2</b>	<b>438,4</b>	<b>- 56,2</b>

<sup>1)</sup>Darstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014 und Gegenüberstellung mit den Vorjahreswerten von 2013. Eine Gegenüberstellung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches entfällt aufgrund des Zeitablaufs der Prognoserechnung in 2012.

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 1.431,8 und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6,7. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

Mindermieteinnahmen 2014 zum Vorjahr	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>	<b>- 6,7</b>



#### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen in 2014 betragen aus der kurzfristigen Liquiditätslage T€ 0,7. Im Vergleich zum Vorjahr konnten T€ 1,2 weniger Zinsen vereinnahmt werden. Dies begründet sich im Wesentlichen aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus.

#### Sonstige Einnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich wie im Vorjahr keine sonstigen Einnahmen.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 1.013,2. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Die zum Bilanzstichtag 31.12.2014 geltende Zinsfestschreibung für alle drei Darlehen hat eine Laufzeit bis 30.06.2017. Im Abschnitt 5.4

werden in der Finanzierungsübersicht die Darlehen zum 31.12.2014 dargestellt und erläutert.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2014 betragen insgesamt T€ 309,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 293,2 höher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Dachreparatur	269,3
Wartungen und Reparaturen Rolltore/Rampe	11,8
Sprinkleranlage und Wasserleitungen	9,3
Reparaturen Wasserschaden	7,9
Instandsetzung Parkplatz	5,8
Sonstiger Reparaturaufwand	5,5
<b>Gesamt</b>	<b>309,6</b>

Die größte Position betraf Ausgaben für die Großreparatur des Daches oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage von insgesamt T€ 269,3. Weiterhin wurden für Wartungs- und Reparaturarbeiten an Rolltoren sowie einer Rampe T€ 11,8 aufgewendet. Für Reparaturen an der Sprinkleranlage sowie diversen Wasserleitungen fielen Kosten von T€ 9,3 an. Aufgrund eines Wassereintruchs an der Decke und eines daraus entstandenen Sachschaden bei Mömax, der von der Versicherung nicht übernommen wurde, sind für die Beseitigung Kosten in Höhe von T€ 7,9 angefallen. Für Instandsetzungsarbeiten am Parkplatz wurden T€ 5,8 investiert.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2014 mit T€ 80,6 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,3 marginal höher. Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten ist in der nachstehenden Übersicht dargestellt.

Position	Angaben in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten	75,2
Rechtsberatung und Beratungskosten	2,3
Periodenfremde Kosten	1,8
Kosten Neuvermietung	1,0
Sonstige Nebenkosten	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>80,6</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,3 höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren aus der Teilposition "Sonstige Nebenkosten", welche die Erstellung eines Energieausweises beinhaltet.

Die nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 75,2 begründen sich zum größten Teil aufgrund mietvertraglicher Regelungen, die eine

mehrheitliche Umlage darin enthaltener Kosten, unter anderem für Grundsteuer und Versicherung, nicht zulassen. Die größten Positionen bei den nicht umlegbaren Nebenkosten stellen Grundsteuer in Höhe von T€ 40,1, Gebäudeversicherung von T€ 12,8 sowie Heizung/Gas aufgrund eines Teilleerstandes in 2014 in Höhe von T€ 7,7 dar. Der Rest der in den nicht umlegbaren Nebenkosten enthaltenen Aufwendungen in Höhe von T€ 14,6 betreffen diverse Positionen.

### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie Abschreibungen von Forderungen. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 89,1 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 58,6 um T€ 30,5 höher. Die Mehraufwendungen zum Vorjahr begründen sich im Wesentlichen aus Forderungsabschreibungen gegenüber Zhou Jian Guo Hu Dangju in Höhe von T€ 23,4 aufgrund der strittigen Mietanpassung sowie gegenüber Feng Hu in Höhe von T€ 7,0. Aufgrund einer vertraglichen Anpassung haben sich die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses marginal um T€ 0,1 von T€ 5,9 auf T€ 6,0 erhöht.

### Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung Vorjahr

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr von T€ 4,1 als Liquiditätszufluss sowie dem Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 0,3 als Liquiditätsabfluss ergab sich insgesamt ein aggregierter Liquiditätszufluss aus dieser Position in Höhe von T€ 3,8.

### Ausschüttung

Aufgrund der Großreparaturen am Dach oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage wurden in 2014 hierfür Reparaturaufwendungen von T€ 269,3 aufgewendet. Im Hinblick auf das fortgeschrittene Alter des Baumarktdaches von rd. 20 Jahren werden möglicherweise in den kommenden Jahren weitere Großreparaturen anstehen. Aus Vorsichtsgründen ist es daher zweckmäßig, die vorhandene Liquidität hierfür zu stärken. Ebenso ist ein Liquiditätsspielraum für kommende Mietvertragsverhandlungen, und damit einhergehend für Umbaukosten, für den nachhaltigen Erhalt des Objektwertes aufzubauen. Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 65 vom 19.12.2014 hatten wir Sie deshalb darüber informiert, dass die Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 keine Ausschüttung vorgenommen hat.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 382,2 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 56,2 niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf die im Abschnitt "Reparaturaufwand" erwähnte Großreparatur des Daches von T€ 269,3 zurückzuführen.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,0
Guthaben bei Kreditinstituten	415,7
Sonstige Rückstellungen	- 6,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 17,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 34,8
Passive Rechnungsabgrenzung	- 3,2
<b>Gesamt</b>	<b>382,2</b>

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung 2014	15,3
TEDi, Nebenkosten 2013	4,2
Sachse Schuh GmbH, Miete 2014	3,4
Weiterberechnung Rechtsnachfolgen	2,0
Feng Hu, Nebenkosten 2007	1,5
Daler Transporte, Miete 2013	1,4
Sonstige Forderungen	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>28,0</b>

Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 15,3 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2014, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Forderungen gegenüber TEDi in Höhe von T€ 4,2 und Feng Hu in Höhe von T€ 1,5 betreffen einen vorhergehenden Abrechnungszeitraum und wurden in 2015 vollständig ausgeglichen. Gegenüber der Firma Sachse Schuh bestand zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von T€ 3,4. Diese begründet sich aus einem kurzfristigen Mietverhältnis. Bei der Forderung in Höhe von T€ 2,0 aus der Weiterberechnung von Rechtsnachfolgekosten handelt es sich um Ansprüche aus verauslagten Kosten für im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen) entstandenen Aufwendungen. Diese sind nach Weiterberechnung an die Gesellschafter und Zahlungseingang zum Zeitpunkt der Berichterstattung vollständig ausgeglichen sind.

Bis auf die Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 15,3 und der Sonstigen Forderung in Höhe von T€ 0,3 sind alle übrigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	214,0
Münchner Bank	201,7
<b>Gesamt</b>	<b>415,7</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>6,0</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 6,0 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
BDSK Handels GmbH, Wasserschaden	5,7
Wierig GmbH, Dachreparatur	3,2
Walter & Sohn, Winterdienst 2014	2,4
Noerr LLP, Erlass Bebauungsplan	1,7
BR Heizung-Sanitär, Marderbefall und Wasserschaden	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten	3,4
<b>Gesamt</b>	<b>17,5</b>

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 5,7 gegenüber der Firma BDSK Handels GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position aus einer Entschädigungszahlung für nicht mehr verkäufliche Waren aufgrund eines Wasserschadens. Die Verbindlichkeit in Höhe von T€ 3,2 gegenüber der Firma Wierig GmbH beinhaltet Aufwendungen für durchgeführte Dachreparaturarbeiten. Bis auf eine in den Sonstigen Verbindlichkeiten enthaltene Position gegenüber der Firma Schiele GmbH in Höhe von T€ 1,0 sind alle übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen. Bei der offenen Verbindlichkeit gegenüber der Firma Schiele GmbH handelt es sich um einen Sicherheitseinbehalt für die Sanierung der Porenwand.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	22,4
Feng Hu, Kaution	6,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	5,8
<b>Gesamt</b>	<b>34,8</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 sowie der Jahreserklärung 2014 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 22,4. Bei der Verbindlichkeit gegenüber dem Mieter Feng Hu handelt es sich um die geleistete Mietkaution. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten – ausgenommen die Mietkaution – noch T€ 5,8 aus Ausschüttungseinbehalten offen.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2015	
<b>Gesamt</b>	<b>3,2</b>

Im Dezember 2014 wurde vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von T€ 3,2 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden musste.

### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
<b>Darlehen 1</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 8.436.316 (= DM 16.500.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,48 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2017
Darlehensstand 31.12.2014	€ 4.287.184
<b>Darlehen 2</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 5.857.948 (= DM 11.457.150)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,48 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2017
Darlehensstand 31.12.2014	€ 2.976.904
<b>Darlehen 3 (Zusatzdarlehen Erweiterungsbaumaßnahme Bauhaus)</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 1.278.230 (= DM 2.500.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,70 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2017
Darlehensstand 31.12.2014	€ 896.011
<b>Darlehen gesamt</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 15.572.494 (= DM 30.457.150)
Darlehensstand 31.12.2014	€ 8.160.099
Darlehenstilgung in % zum 31.12.14	47,60 %

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 1989 ein Gesamtkredit über € 18.406.508 (= DM 36.000.000) aufgenommen. Dieser Kredit teilte sich in zwei Teile auf: Ein Kredit in Höhe von € 4.112.244 (= DM 8.042.850) erfolgte zu einer Auszahlung von 100 % und einer Laufzeit bis 31.12.1990. Als kurzfristiger Kredit galt er für die Zwischenfinanzierung und wurde aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter zurückgeführt.

Als langfristiges Darlehen des bereitgestellten Kredites wurden von der Landesbank Baden-Württemberg € 14.294.264 (= DM 27.957.150) gewährt. Die Darlehensbereitstellung erfolgte in zwei Teildarlehen, die in der vorstehenden Finanzierungsübersicht zum 31.12.2014 als Darlehen 1 und Darlehen 2 dargestellt sind. Diese werden seit dem 01.01.2008 bis Ablauf der Zinsfestschreibung am 30.06.2017 zu einem Festzins von 5,48 % p.a. geführt. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Die Rückzahlung erfolgt bei beiden Darlehen seit dem 01.01.1991 in Höhe von 1,0 % p.a. vom ursprünglichen

Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate bei Darlehen 1 beträgt € 136.668 und bei Darlehen 2 € 94.898.

Für die Erweiterungsbaumaßnahme des Neubaus von Bauhaus wurde 1997 zur Teilfinanzierung neben der Einbringung von weiterem Gesellschaftskapital als Eigenmittel ein Darlehen über € 2.500.000 aufgenommen. In der vorstehenden Finanzierungsübersicht ist das Zusatzdarlehen dargestellt als Darlehen 3. Die Zinsfestschreibung hat eine Laufzeit bis 30.06.2017 bei einem Festzins von 5,70 %. Die Rückzahlung erfolgt seit dem 01.07.1997 in Höhe von 1,0 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate beträgt € 21.410.

### 5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 120.000 zuzüglich 5 % Agio von € 100.000 lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (- 0,37 %)	€ - 369
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01 %)	€ 10

Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere steuerliche Ergebnis von € 1.009 (Einkünfte Vorjahr: Vermietung und Verpachtung € 627; Kapitalvermögen € 23) beruht insbesondere auf den höheren Reparaturaufwendungen von rd. T€ 293 für die durchgeführte Dachsanierung oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsräumens von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung IV unter der Steuernummer 146/249/01836. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 67 vom 16.12.2015 versandt.

### 5.6 AUSSCHÜTTUNG

In unseren Ausführungen zur Einnahmen-Überschussrechnung 2014 haben wir auf die notwendig gewordene Großreparatur am Dach der Fondsimmoblie oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsräumens von Thomas Philipps sowie am Dach der Top-Passage berichtet. Eine Ausschüttung konnte daher in 2014 nicht vorgenommen werden, worüber wir im Gesellschafterrundschreiben Nr. 65 vom 19.12.2014 informiert haben.

## 6. JAHRESABSCHLUSS 2014

### 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

<b>Aktiva</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	3.444.065,03		4.035.572,03
II.	Finanzanlagen	0,00	3.444.065,03	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.954,13		82.399,37
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		0,00
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	415.675,82	443.629,95	416.881,70
C.	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	- 12.705.986,71		- 12.705.986,71
III.	Kapitalrücklage	- 552.323,05	- 13.258.309,76	- 552.323,05
IV.	Ausschüttungen	11.669.569,32		11.669.569,32
V.	Sonstige Entnahmen	5.630,74		5.347,72
VI.	Bilanzverlust	5.917.038,62	4.333.928,92	5.813.538,62
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>8.221.623,90</b>	<b>8.764.999,00</b>
<b>Passiva</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>
		in €		in €
A.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	6.030,61	6.030,61	5.912,36
B.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 574.464,82	8.160.099,69		8.704.060,85
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 17.473,92	17.473,92		8.838,25
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 34.784,92	34.784,92	8.212.358,53	46.187,54
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		3.234,76	0,00
<b>Summe</b>			<b>8.221.623,90</b>	<b>8.764.999,00</b>

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	1.480.079,14	1.465.325,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	1,61	2.424,73
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 591.507,00	- 634.749,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 481.392,19	- 157.729,53
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.073,04	2.590,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 469.232,33	- 498.101,30
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 60.977,73	179.761,46
8. Sonstige Steuern	- 42.522,27	- 42.522,27
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 103.500,00	137.239,19
10. Verlustvortrag	- 5.813.538,62	- 5.950.777,81
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 5.917.038,62</b>	<b>- 5.813.538,62</b>

### 6.3 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 SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 29. Mai 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 7. ANHANG

### 7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMog) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

### 7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264 c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

### 7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.947.051,69.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 8.160.099,69.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

### 7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 28. Mai 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	1.589.913,03	0,00	1.589.913,03	0,00	0,00	1.589.913,03	1.589.913,03
Gebäude	16.716.690,02	0,00	16.716.690,02	589.505,00	14.878.046,02	1.838.644,00	2.428.149,00
Außenanlagen	27.596,25	0,00	27.596,25	1.452,00	16.214,25	11.382,00	12.834,00
BVR <sup>1)</sup>	95.789,01	0,00	95.789,01	550,00	91.663,01	4.126,00	4.676,00
	<b>18.429.988,31</b>	<b>0,00</b>	<b>18.429.988,31</b>	<b>591.507,00</b>	<b>14.985.923,28</b>	<b>3.444.065,03</b>	<b>4.035.572,03</b>

<sup>1)</sup> Betriebsvorrichtungen



Blick auf den Gebäudeteil mömax



Eingangsbereich TEDI



Ansicht auf den Objektteil Asiatisches Restaurant "Chinatown"

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
[anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)