

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

FONDS 24

NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEYHEGARTEN, QUEDLINBURG





Blick auf das Gebäudeensemble



Ansicht auf den Eingang West



Westseite des Gebäudes

# INHALT

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

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1994
Anzahl Anleger	54 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungstermin	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 7.710,8
Eigenkapital	T€ 4.363,9
Agio	T€ 174,7
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	40,21% auf den 01.01.2015

## Fondsobjekt Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

Standort	Weyhegarten 1, 06484 Quedlinburg
Kaufkraftkennziffer 2015	91,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	134,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Nahversorgungszentrum
Baujahr	1995/1996
Mietfläche	3.944 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	23
Stellplätze	181
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 316.380
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>1)</sup>	

<sup>1)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

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

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	324,5	323,7
Zinsen für Bankdarlehen	- 132,4	- 137,0
Tilgung für Bankdarlehen	- 94,7	- 90,1
Bewirtschaftungskosten	- 36,3	- 40,4
Reparaturaufwand	- 8,4	- 45,4
Ausschüttungen	0,0	- 44,1
Steuern	- 0,1	- 0,2
<b>Ergebnis</b>	<b>52,6</b>	<b>- 33,5</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	0,00	1,00
Tilgung in %	2,09	1,98
Steuerliches Ergebnis in T€	89,5	72,8
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,05	1,67
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	48,69	46,64
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	27,33	26,26

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	344,6	291,9
Fremdkapital per 31.12.	2.476,1	2.570,8

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

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>2)</sup>

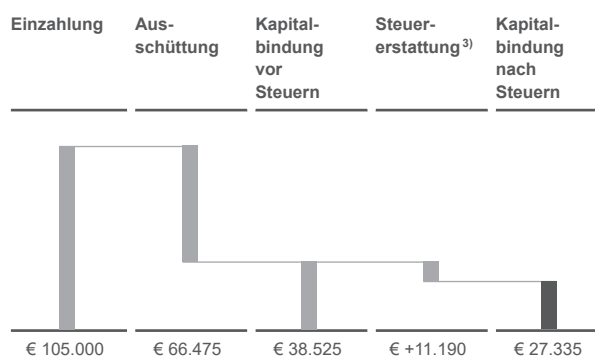
Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg (Stichtag 31.12.15)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014



<sup>3)</sup> bei Steuersatz 40 %

## Fondsperformance

Wie im Gesellschafterrundsreiben im Dezember 2014 informiert erfolgte in 2014 aufgrund notwendig werdender Großreparaturen am 20 Jahre alten Dach aus Vorsichtsmaßnahmen eine Aussetzung der Ausschüttung zur Liquiditätsansparung.

Als Highlight kann die erfolgreiche Neuvermietung der seit längerem leerstehenden Mietfläche an den neuen Mieter Oliver Seifarth zum 01.10.2015 festgehalten werden. Dieser bietet in seinem Geschäft „Pixxelsolutions“ sämtliche Dienstleistungen rund um das Themengebiet Neue Medien an.

Der Mietvertrag über die Arztpraxis konnte per Nachtrag um [REDACTED] verlängert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Ärztin ihre altersbedingte Praxisaufgabe [REDACTED] verschieben.

Mit den beiden Mietern Harzsparkasse und der Betreiberin des Friseurgeschäftes, deren Mietverträge im [REDACTED] auslaufen werden, steht unser Assetmanagement aktuell in Verhandlungen über Vertragsverlängerungen.

Mit der Apothekenbetreiberin endet der Mietvertrag am [REDACTED]. In Gesprächen hat die Mieterin signalisiert, den Mietvertrag verlängern zu wollen. Sie knüpft diese Verlängerung allerdings an die Installation einer Klimaanlage. Die Gespräche hierzu werden im 1. Quartal 2016 geführt.

Mit den in 2013 durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Anpassung des Erscheinungsbildes an das moderner EDEKA-Märkte vorgenommen. Dieses Relaunch geschah mit dem Ziel, die Umsätze des Marktes zu steigern und diesen zukunftsfähig zu machen [REDACTED]. Die Untervermietung des ehemaligen Getränkemarktes im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen an einen Anbieter von Fachmarktartikeln für Haustiere sorgte für eine erhebliche Mietentlastung bei EDEKA. Das Fachgeschäft erfreut [REDACTED] bei den Anwohnern in unmittelbarem Umfeld.

## 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 04. März 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

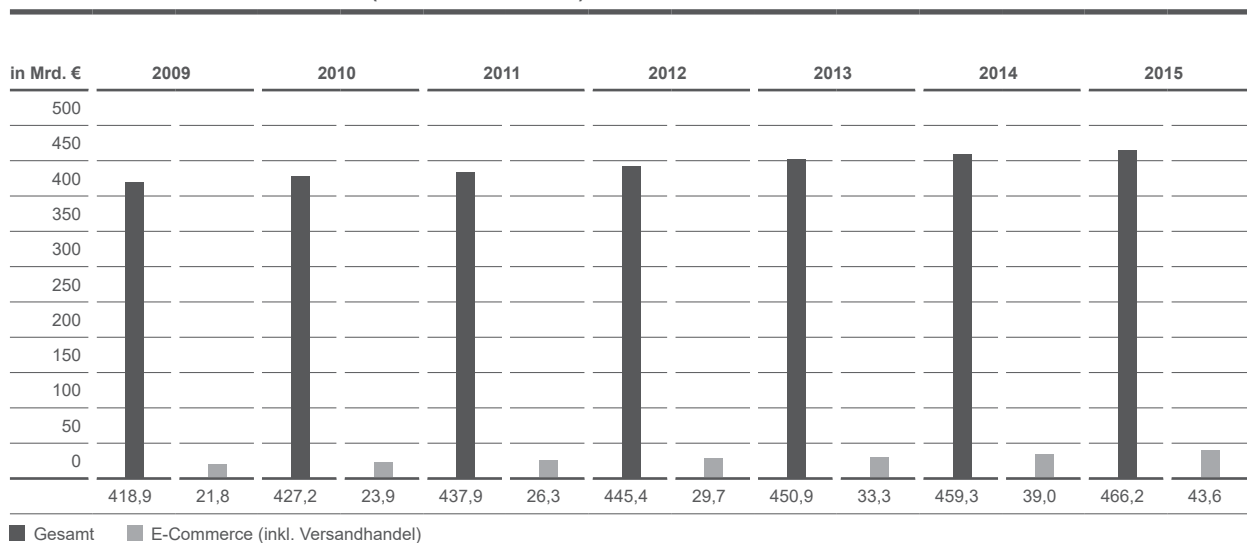
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEYHEGARTEN IN QUEDLINBURG

### 4.1 ALLGEMEINES

Im Februar 2015 wurde eine von zwei ALDI-Filialen in der Stadt Quedlinburg geschlossen. Von der Schließung war die der Fondsimmoblie näher gelegene Filiale in der Gartenstraße/Oeringerstraße betroffen. Die noch verbleibende ALDI-Filiale liegt im Neinstedter Feldweg 1 und damit etwa 5 km von der Fondsimmoblie entfernt. Für das Nahversorgungszentrum Weyhegarten und hier vor allem für den Ankermieter EDEKA, entstehen dadurch zusätzliche Umsatzpotentiale, die zu einer Stärkung des Standortes beitragen können.

Auf der sich östlich des Grundstückes der Fondsimmoblie befindlichen unbebauten Fläche, auf welcher sich über 15 Jahre lang nichts getan hat, zeichnet sich nach dem im Frühjahr 2014 erfolgten Erwerb durch die Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG ab, dass eine Bebauung zustande kommen kann. Geplant ist die Errichtung von 15 Zweifamilienhäusern. Die bau-trägerseitige Projektfinanzierung für dieses Vorhaben ist hierzu bereits abgeschlossen. Nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt Quedlinburg können die Bauarbeiten beginnen. Mit dieser erfreulichen Entwicklung aus der sich abzeichnenden Wohnbebauung ist ein Zugewinn an Kunden für das Nahversorgungszentrum verbunden.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

#### EDEKA Neukauf

Der EDEKA-Markt in Quedlinburg wird von einem selbstständigen Kaufmann unter dem Namen EDEKA Neukauf betrieben. Von Sommer bis Herbst 2013 wurden Modernisierungsmaßnahmen, die durch EDEKA initiiert wurden, durchgeführt, um das Erscheinungsbild des Marktes an das moderner EDEKA-Filialen anzupassen. Dieses Relaunch geschah mit dem Ziel, die Umsätze des Marktes zu steigern und diesen zukunftsfähig zu machen. Damit ist Potenzial für Umsatzzuwächse gegeben.

Die Untervermietung des ehemaligen Getränkemarktes im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen an einen Anbieter von Fachmarktartikeln für Haustiere sorgte für eine erhebliche Mietentlastung bei EDEKA. Der zusätzliche Fachmarkt für Produkte rund um das Thema „Haustiere“ rundet das Gesamtsortiment des Nahversorgungszentrums ab. Das Fachgeschäft [REDACTED] erfreut sich großer Beliebtheit bei den Anwohnern in unmittelbarem Umfeld.

#### Seifarth (Pixxelsolutions)

Die ehemalige Leerstandsfläche konnte zum 01.10.2015 erfolgreich nachvermietet werden. Der neue Mieter „Pixxelsolutions“ bietet Dienstleistungen rund um die Themen Computer, Neue Medien, Werbung und Design an. Insbesondere fallen darunter Computerreparaturen, Gestaltung und Erstellung von Folienwerbung, Design und Entwicklung von Webpages sowie Printdesign und Logo-Entwicklung. Die Liquiditätsbelastung der



Eingang West zum EDEKA neukauf-Markt

Objektgesellschaft für diese Vermietung hält sich in Grenzen, da der Mieter im Gegenzug für eine mietfreie Zeit von 4 Monaten den Großteil der Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten übernahm. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit bis zum [REDACTED]. Die monatliche Miete für die 163 m<sup>2</sup> große Fläche wurde gegenüber dem Vormieter [REDACTED]. Die vom Vormieter noch ausstehenden Mietrückstände konnten im Laufe des Jahres komplett eingetrieben werden.

#### Pitschmann (Apotheke) / Dr. Brecht (Arztpraxis)

Der Vertrag mit der Ärztin Dr. Renate Brecht konnte per Nachtrag um [REDACTED] verlängert werden und die Synergieeffekte zwischen Apotheke und Arztpraxis somit vorerst erhalten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird Frau Dr. Brecht die altersbedingte Praxisaufgabe noch bis [REDACTED] verschieben und die Praxis bis zu diesem Termin weiterbetreiben. Der Vertrag mit der Apothekerin Susanne Pitschmann endet nach wie vor am [REDACTED]. In Gesprächen hat Frau Pitschmann signalisiert, den Mietvertrag verlängern zu wollen. Sie knüpft diese Verlängerung allerdings an die Installation einer Klimaanlage. Die Kosten hierfür würden sich auf ca. [REDACTED] was etwa [REDACTED] der Apotheke entspricht. Im 1. Quartal 2016 werden die Verhandlungen mit Frau Pitschmann weitergeführt.

#### Karin's schnelle Küche

Das Bistro „Karin's schnelle Küche“ von der Betreiberin Karin Misoph ist im Nahversorgungszentrum Weyhegarten [REDACTED] etabliert. Es profitiert besonders von Umsätzen, die von Schülern der nahegelegenen Berufsschule sowie von Handwerkern, die die Gaststätte allmorgendlich aufsuchen, getätigt werden. Um die Nachmittagszeit wird die Gaststätte vermehrt von Gästen aus dem Umfeld aufgesucht. Die ehemalige Friseurfläche, die Frau Misoph seit Anfang 2012 zusätzlich angemietet hat, wird als



## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
EDEKA	Vollsortimenter		1.877	47,59		
Apotheke im Weyhegarten	Apotheke		181	4,58		
Karin's schnelle Küche	Gastronomie		246	6,23		
Harzsparkasse	Bank		129	3,27		
Nannette Alb	Friseur		70	1,77		
Dr. Renate Brecht	Praxis		105	2,66		
Rainer Schulz	Zeitschriften		66	1,67		
Asia-Shop	Textil		91	2,31		
Asia-Imbiss	Imbiss		-	0,00		
<b>Summe Handel/Dienstleistung</b>			<b>2.764</b>	<b>70,07</b>		
Büro			443	11,24		
Wohnungen			737	18,69		
<b>Summe Büro/Wohnungen</b>			<b>1.180</b>	<b>29,93</b>		
			<b>3.944</b>	<b>100,00</b>	<b>327.022</b>	<b>100,00</b>

Veranstaltungsraum mit einer kleinen Raucherlounge genutzt. Sie wird von ihren Gästen ebenfalls sehr gut angenommen. Mit der Umsatzentwicklung ist Frau Misoph [REDACTED].

### Harzsparkasse

Die Filiale der Harzsparkasse ergänzt das Versorgungskonzept der Immobilie. Sie erfreut sich bei ihren Kunden nach wie vor [REDACTED]. Der Mietvertrag hat noch eine Laufzeit bis zum [REDACTED]. Aktuell steht unser Assetmanagement mit der Harzsparkasse in Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung.

### Alb (Friseursalon)

Der Friseursalon von Nannette Alb profitiert nach wie vor von seiner exponierten Lage im Objekt. Mit der Umsatzentwicklung ist Frau Alb [REDACTED]. Stammkunden tragen in einem hohen Maß zum Umsatz des Friseursalons bei. Auch hier stehen wir derzeit in Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung mit der Mieterin über den [REDACTED] hinaus.

### Schulz (Tabak, Toto-Lotto)

Das Mietverhältnis mit Rainer Schulz, dem Betreiber eines Kiosks im Objekt, wurde durch Optionsausübung bis zum [REDACTED] verlängert. Dadurch erhöhte sich die Miete von bisher [REDACTED] auf [REDACTED]. In diesem Zuge hat man einen Mietvertragsnachtrag geschlossen, in welchem dem Mieter ein weiteres Optionsrecht um wiederum [REDACTED] bei gleichzeitiger Mieterhöhung um [REDACTED] pro Monat eingeräumt wurde.

## 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Die Vor-Ort-Betreuung im Objekt erfolgt im Wesentlichen durch einen selbstständigen Unternehmer, mit dem die Objektgesellschaft schon seit vielen Jahren zusammenarbeitet. Besonders positiv ist, dass dieser über eine gute Ortskenntnis, Kontakte und Verbindungen zu Behörden, Ämtern und Dienstleistungsunternehmen verfügt, wodurch alle Tätigkeiten rund um die Betreuung der Immobilie sehr effektiv, schnell und trotzdem kostengünstig erfolgen können.

In der Vorweihnachtszeit des Jahres 2015 wurde gemeinsam mit EDEKA ein kleiner Weihnachtsmarkt in der Mall des Objekts mit diversen Sonderverkäufen organisiert. Dieser wurde ebenso gut angenommen, wie das in diesem Rahmen erstmalig angebotene Kinderschminken.

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	316,4	315,1	1,3
Zinseinnahmen	4,8	5,1	- 0,3
Sonstige Einnahmen	3,4	3,5	- 0,1
<b>= Einnahmen</b>	<b>324,5</b>	<b>323,7</b>	<b>0,8</b>
Annuität	- 227,1	- 227,1	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 132,4	- 137,0	4,6
<i>davon Tilgung</i>	- 94,7	- 90,1	- 4,6
Reparaturaufwand	- 8,4	- 45,4	37,0
Nebenkosten	- 16,3	- 20,7	4,4
Sonstige Kosten	- 20,0	- 19,7	- 0,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 271,8</b>	<b>- 312,9</b>	<b>41,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>52,7</b>	<b>10,8</b>	<b>41,9</b>
Anrechenbare Steuern	- 0,1	- 0,2	0,1
Ausschüttung	0,0	- 44,1	44,1
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>344,6</b>	<b>291,9</b>	<b>52,7</b>

<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1,3. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt. Die Mehreinnahmen begründen sich einerseits mit Mietanpassungen bei der Apotheke und der Arztpraxis Dr. Brecht. Darüber hinaus hat die Betreiberin des Bistros aufgrund eines Wasserschadens Mietminderungen in 2013 geltend gemacht. Die Mindereinnahmen wurden bei der Versicherung angezeigt und nachträglich erstattet. Die Abweichung stellt die Mietminderung im Vorjahr zur regulären Jahresmiete dar. Weitere Veränderungen ergaben sich durch Wohnungsmieterwechsel. Für Vermietungsaktivitäten der Leerstandsfläche des ehemaligen Haushaltswarengeschäftes sowie von Wohnungsmieterwechsel entstanden Aufwendungen von [REDACTED].

Mehrmieteinnahmen 2014 zum Vorjahr	Angaben in T€
Apotheke	[REDACTED]
Arztpraxis	[REDACTED]
Bistro	[REDACTED]
Wohnungsveränderungen	[REDACTED]
Kosten Neuvermietung	[REDACTED]
<b>Gesamt</b>	<b>1,3</b>

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 4,4 zum Prognosewert begründet sich einerseits wie vorstehend bereits aufgeführt mit Mietveränderungen in 2014 zum Vorjahr von T€ 1,3. Andererseits konnten in 2013 bei Wohnungen

Anschlussvermietungen zu einem höheren Mietzins realisiert werden. Über die Mehreinnahmen in Höhe von T€ 3,1 haben wir im Geschäftsbericht 2013 berichtet.

#### Zinseinnahmen

Für das Wertpapier bei der UniCreditBank AG über T€ 160 konnten in 2014 Zinseinnahmen in Höhe von T€ 5,6 vereinnahmt werden. Aus der Anlage der Liquiditätsreserve auf Tagesgeldkonten ergaben sich darüber hinaus Zinserträge von T€ 0,3. Bereinigt um Nebenkosten für den Geldverkehr in Höhe von T€ 1,1 betragen die Zinseinnahmen in 2014 T€ 4,8. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zinseinnahmen um T€ 0,3 zurückgegangen. Diese geringfügige Abweichung resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau für die Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten.

Im Vergleich zur Prognoserechnung beim Soll-Ist-Vergleich konnten infolge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus die geplanten Zinseinnahmen aus der kurzfristigen Liquiditätsanlage nicht erzielt werden.

#### Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen in 2014 von T€ 3,4 begründen sich mit T€ 2,1 aus Erträgen bereits abgeschriebener Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Weitere T€ 1,1 betreffen periodenfremde Erträge, unter anderem aus der Rückerstattung von Rechtsberatungskosten aus einem Rechtsstreit mit einem

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	316,4	312,0	4,4
Zinseinnahmen	4,8	5,9	- 1,1
Sonstige Einnahmen	3,4	0,0	3,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>324,5</b>	<b>317,9</b>	<b>6,6</b>
Annuität	- 227,1	- 227,1	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 132,4	- 132,4	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 94,7	- 94,7	0,0
Reparaturaufwand	- 8,4	- 35,6	27,2
Nebenkosten	- 16,3	- 20,0	3,7
Sonstige Kosten	- 20,0	- 19,7	- 0,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 271,8</b>	<b>- 302,4</b>	<b>30,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>52,7</b>	<b>15,5</b>	<b>37,2</b>
Anrechenbare Steuern	- 0,1	0,0	- 0,1
Ausschüttung	0,0	- 44,0	44,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>344,6</b>	<b>281,6</b>	<b>63,0</b>

<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

früheren Mieter. Ferner enthalten sind T€ 0,2 aus Erlösen von Mahngebühren.

### Annuität

Die Annuität in 2014 blieb mit T€ 227,1 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

### Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Dach	3,1
Sprinkleranlage	1,3
Lüftung	1,1
Heizung/Sanitär	0,7
Sonstige Reparaturaufwendungen	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>8,4</b>

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2014 insgesamt T€ 8,4 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 37,0 gesunken. Die vergleichsweise hohen Reparaturaufwendungen in 2013 resultieren aus dem Austausch einer Sprinkleranlage. Hierfür sind Aufwendungen von T€ 29,7 angefallen. Im Vergleich zur Prognoserechnung liegen die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 27,2

ebenfalls deutlich unter dem kalkulierten Wert. Die größte Position betraf Reparaturarbeiten am Dach mit T€ 3,1.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 16,3 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 20,7 um T€ 4,4 sowie zum prognostizierten Wert von T€ 20,0 um T€ 3,7 niedriger. Die Mehraufwendungen im Vorjahr begründen sich durch Aufwendungen für Leerstandskosten sowie Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit Forderungseintreibungen.

### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind die Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 20,0 auf Vorjahresniveau von T€ 19,7. Im Vergleich zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 19,7 lagen die sonstigen Kosten ebenfalls auf Vorjahresniveau. Durch die vertragliche Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergaben sich durch die im Vergleich zur Prognoserechnung höheren Mieteinnahmen geringfügig höhere Verwaltungsausgaben.

### Anrechenbare Steuern

Aufgrund des in 2014 nochmals gesunkenen Zinsniveaus ergaben sich geringere Zinseinnahmen, die zu niedrigeren steuerlichen Abgaben für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag geführt haben.

## Ausschüttung

Nachdem das Dach des Gebäudes inzwischen 20 Jahre alt ist, machen sich im Flachdachbereich oberhalb von EDEKA zusehends alterstypische Undichtigkeiten bemerkbar. Aufgrund des Alters des Daches und der sich bereits bemerkbar machenden Undichtigkeiten werden in den kommenden Jahren notwendige Großreparaturen anstehen. Es ist daher aus Vorsichtsgründen zweckmäßig, die vorhandene Liquidität für die sich abzeichnenden Dachinstandsetzungsmaßnahmen zu stärken. Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 40 vom 19.12.2014 hatten wir Sie deshalb darüber informiert, dass die Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 – entgegen der Prognoserechnung von 1 % – zur Liquiditätsansparung keine Ausschüttung vornehmen wird. Die Abweichung zum Vorjahr und zur Prognose beträgt rd. T€ 44.

## Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 344,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 52,7 höher. Dies ist im Wesentlichen auf die Aussetzung der Ausschüttung mit T€ 44,1, deutliche Einsparungen bei Reparaturaufwendungen von T€ 37,0 sowie Einsparungen bei nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 4,4 zurückzuführen. Im Vergleich zur Kalkulation liegt die Liquiditätsreserve um T€ 63,0 höher. Dies begründet sich ebenso wie beim Vorjahresvergleich.

## 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	157,4
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21,2
Sonstige Vermögensgegenstände	5,4
Guthaben bei Kreditinstituten	186,7
Sonstige Rückstellungen	- 4,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 2,4
Sonstige Verbindlichkeiten	- 20,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1,8
<b>Gesamt</b>	<b>344,6</b>

## Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2014 in T€	Anschaffungskosten in T€ (Bilanzwert)
UniCreditBank AG, Hypothekendarlehen	160,4	157,4
Summe	<b>160,4</b>	<b>157,4</b>

Das Wertpapier bei der UniCreditBank AG mit einem Nennwert von T€ 160,0 ist zu einem Zinssatz von 3,5 % angelegt. Die Laufzeit des Hypothekendarlehens endete am 03.02.2016. In der Bilanz zum 31.12.2014 ist das Wertpapier zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum

Bilanzstichtag bei T€ 157,4. Die stillen Reserven betragen T€ 3,0. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Wiederanlage des endfälligen Darlehens in längerfristig gebundene Wertpapiere. Der zum 03.02.2015 fällige Anlagebetrag über T€ 160,4 verbleibt vorerst in der Liquiditätsreserve auf kurzfristigen Tagesgeldkonten.

## Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Ausweis in Höhe von T€ 2,2 stellt den zu den Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestand von 3.898 Liter am Bilanzstichtag 31.12.2014 dar.

## Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Forderungen gegenüber gewerblichen Mietern	19,2
Forderungen gegenüber Wohnungsmietern	2,1
<b>Gesamt</b>	<b>21,2</b>

Bei den aufgeführten Forderungen in Höhe von T€ 21,2 zum Bilanzstichtag 31.12.2014 handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten von T€ 18,1 sowie aus offenen Mietzahlungen gegenüber Gewerbe- und Wohnungsmietern von T€ 3,1. Zum Berichtszeitpunkt sind sämtliche Forderungen ausgeglichen.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
UniCreditBank AG, Zinsabgrenzung Wertpapier	5,1
Stadtwerke Quedlinburg, Jahresabrechnung Strom 2014	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>5,4</b>

In dieser Position enthalten sind T€ 5,1 aus der bilanziellen Abgrenzung der Zinseinnahmen aus dem Wertpapier bei der UniCreditBank AG für den periodenfremden Anteil in 2015, den so genannten Stückzinsen. Mit der Fälligkeit des Hypothekendarlehens am 03.02.2015 war die Position ausgeglichen. Weitere T€ 0,3 betreffen die Stromabrechnung mit dem Energieversorger Stadtwerke Quedlinburg für 2014. Diese wurden angefordert und sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

## Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
HypoVereinsbank AG	55,5
Münchner Bank	131,2
<b>Gesamt</b>	<b>186,7</b>

## Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	4,1
<b>Gesamt</b>	<b>4,1</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die

Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 4,1 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Elektro Schubert, Reparaturen	0,9
ILG Centermanagement GmbH, Werbemaßnahmen	0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>2,4</b>

Die zum Bilanzstichtag offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten T€ 0,9 gegenüber der Firma Elektro Schubert für Reparaturarbeiten an der Lüftung und im Treppenhaus. Weitere T€ 0,5 betreffen im Rahmen von Werbemaßnahmen Anzeigenschaltungen durch die ILG Centermanagement GmbH. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kauttionen	12,0
Verbindlichkeiten Umsatzsteuer	4,7
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>20,1</b>

Bei der Position Kauttionen handelt es sich um einbezahlte Kauttionen von Mietern in Höhe von T€ 12,0. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 Verbindlichkeiten von T€ 4,7. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind neben den Kauttionen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0,2 offen, die aus Nebenkostenabrechnungen resultieren.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Dezember 2014 wurden bereits [REDACTED] in Höhe von T€ 1,8 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden mussten.

#### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	HypoVereinsbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 3.476.785
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,15 % / 1,86 %
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2014	€ 2.476.083

Für das ursprüngliche Darlehen bei der HypoVereinsbank AG über € 3.476.785 (= DM 6.800.000) betrug der Festzins

5,15 % p.a. bis zum 31.12.2014. Nach der Neuvereinbarung wurde der Zins ab dem 01.01.2015 bis zum 31.12.2018 mit 2,75 % p.a. festgeschrieben. Die Tilgung betrug bis zum 31.12.2014 jährlich 1,86 %. Seit der neuen Zinsfestschreibung beträgt die Tilgungsrate 4,16524 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Mit der in 2011 begonnenen Tilgungsleistung von T€ 81,4 ansteigend bis 2015 auf T€ 99,6 wird die Fondsgesellschaft aus eigener Kraft weiter entschuldet. Die jährliche Tilgung entspricht damit rd. 2 % des Gesellschaftskapitals.

#### 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 € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,92 %)	€ 1.916
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,13 %)	€ 135

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis aus der Prognoserechnung 2011 - 2015 von € 1.328 um € 723 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich mit höheren Einnahmen von T€ 6,6 sowie deutlichen Einsparungen von T€ 30,6 bei den kalkulierten Ausgaben in 2014.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung IV unter der Steuernummer 146/249/01828. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 44 vom 18.12.2015 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.

#### 5.6 AUSSCHÜTTUNG

In unseren Ausführungen zum Soll-Ist-Vergleich 2014 haben wir auf die Notwendigkeit der Bildung einer Liquiditätsreserve für notwendig werdende Großreparaturen am Dach der Fondsimobilie und einer damit einhergehenden Liquiditätsansparung berichtet. Eine Ausschüttung konnte daher in 2014 nicht vorgenommen werden, worüber wir im Gesellschafterrundschreiben Nr. 40 informiert haben.

# 6. JAHRESABSCHLUSS 2014

## 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva	2014 in €	2013 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	1.900.445,25	1.951.900,25
II. Finanzanlagen	157.376,00	2.057.821,25
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.183,00	2.034,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.823,70	18.769,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.386,31	5.338,83
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	186.690,83	215.083,84
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		
I. Komplementär	115.260,89	-394.031,33
II. Kommanditisten	116.233,95	231.494,84
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Summe</b>		<b>2.504.399,93</b>
		<b>2.603.742,95</b>
Passiva	2014 in €	2013 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	511.291,88	511.291,88
II. Kommanditkapital	3.852.584,33	3.852.584,33
III. Kapitalrücklage (Agio)	174.734,00	174.734,00
IV. Ausschüttungen	- 2.930.189,42	- 2.930.189,42
V. Kapitalrückführungen	- 118.645,28	- 118.645,28
VI. Sonstige Entnahmen	- 13.736,20	- 13.671,58
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 1.707.534,15	- 231.494,84
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile		231.494,84
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	4.054,20	4.054,20
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 157.522,87	2.476.083,86	2.570.759,30
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 2.421,97	2.421,97	2.704,02
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: € 20.056,18	20.056,18	2.498.562,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.783,72
<b>Summe</b>		<b>2.504.399,93</b>
		<b>2.603.742,95</b>



## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	395.451,80	386.545,22
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.946,17	25.591,78
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 51.455,00	- 51.455,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 122.973,14	- 173.694,35
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.884,96	6.349,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 132.394,12	- 137.031,08
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	102.460,67	56.306,36
8. Sonstige Steuern	- 6.934,70	- 6.934,70
9. Jahresüberschuss	95.525,97	49.371,66
10. Verlustvortrag	- 1.803.060,12	- 1.852.431,78
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 1.707.534,15</b>	<b>- 1.803.060,12</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 mbH & Co. Objekt Quedlinburg 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 24. April 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.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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 € 1.666.394,72.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 2.476.083,86.

### 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, mit einer Einlage von € 511.291,88.

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.

#### Beirat

Ein Beirat ist nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen nicht vorgesehen.

#### 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, auch Kapitalentnahmen, entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 23. April 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	785.572,25	0,00	785.572,25	0,00	0,00	785.572,25	785.572,25
Gebäude	4.989.068,02	0,00	4.989.068,02	51.455,00	3.874.195,02	1.114.873,00	1.166.328,00
	<b>5.774.640,27</b>	<b>0,00</b>	<b>5.774.640,27</b>	<b>51.455,00</b>	<b>3.874.195,02</b>	<b>1.900.445,25</b>	<b>1.951.900,25</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Wertpapiere <sup>1)</sup>	157.376,00	0,00	157.376,00	0,00	0,00	157.376,00	157.376,00
	<b>5.932.016,27</b>	<b>0,00</b>	<b>5.932.016,27</b>	<b>51.455,00</b>	<b>3.874.195,02</b>	<b>2.057.821,25</b>	<b>2.109.276,25</b>

<sup>1)</sup> Wertpapiere des Anlagevermögens



Blick auf den Eingang Süd



Südwestseite der Fondsimmoblie



Ansicht auf die Westseite des Gebäudes

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)