

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

FONDS 24

NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEYHEGARTEN, QUEDLINBURG





Fondsimmobilie Nahversorgungszentrum Weyhegarten Quedlinburg



Westseite des Gebäudes



Westseite der Immobilie

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

# 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)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 7.710,8
Eigenkapital	T€ 4.363,9
Agio	T€ 174,7
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	44,79% auf den 01.01.2016

## Fondsobjekt Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

Standort	Weyhegarten 1, 06484 Quedlinburg
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>1)</sup>	91,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>1)</sup>	135,7 (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 2015	€ 313.530
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	

<sup>1)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016  
<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

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

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	317,4	325,6
Zinsen für Bankdarlehen	- 66,5	- 132,4
Tilgung für Bankdarlehen	- 157,5	- 94,8
Bewirtschaftungskosten	- 38,8	- 37,4
Reparaturaufwand	- 7,6	- 8,4
Ausschüttungen	0,0	0,0
Steuern	- 2,5	- 0,1
<b>Ergebnis</b>	<b>44,5</b>	<b>52,5</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in %	3,47	2,09
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	172,9	89,5
Steuerliches Ergebnis in % des EK	3,96	2,05
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 24,08	- 28,04
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	28,89	26,99

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	388,6	344,1
Fremdkapital per 31.12.	2.318,6	2.476,1

<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

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

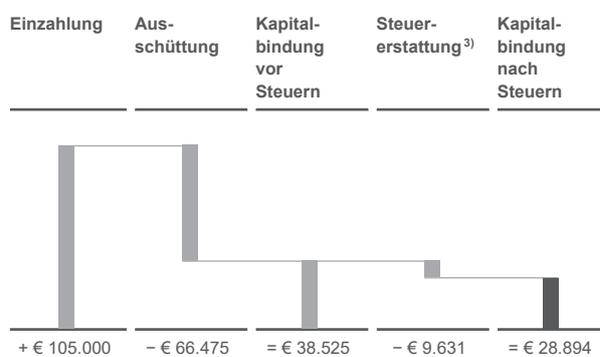
Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg (Stichtag 31.12.15)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

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

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



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

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 hat die Ergebnisse des Vorjahrs bei Einnahmen und Ausgaben weitestgehend bestätigt. Obwohl die Rahmenbedingungen in Quedlinburg äußerst schwierig sind, ist es uns gelungen, wieder sämtliche Flächen zu vermieten, so dass wir zur Zeit einen Vermietungsstand von 100 % melden können.

Die Aussetzung der Ausschüttung hat die Liquiditätsreserve der Gesellschaft gestärkt. Sie beträgt jetzt T€ 388,6. Hiermit können gegebenenfalls anstehende (Dach-) reparaturen refinanziert werden.



Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2015 informieren wir Sie wie gewohnt über die wirtschaftliche Fondsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie zur neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011 - 2015.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 26. September 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

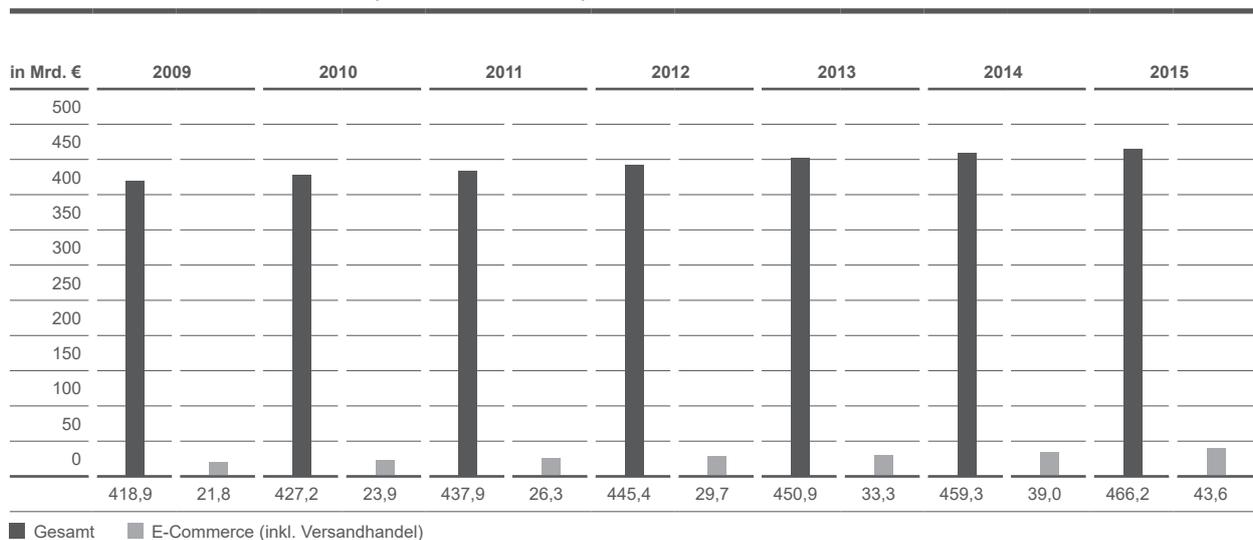
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	313,5	316,4	- 2,9
Zinseinnahmen	3,1	5,8	- 2,7
Sonstige Einnahmen	0,7	3,4	- 2,7
<b>= Einnahmen</b>	<b>317,4</b>	<b>325,6</b>	<b>- 8,2</b>
Annuität	- 224,0	- 227,1	3,1
<i>davon Zinsen</i>	- 66,5	- 132,4	65,9
<i>davon Tilgung</i>	- 157,5	- 94,8	- 62,7
Reparaturaufwand	- 7,6	- 8,4	0,8
Nebenkosten	- 18,7	- 17,4	- 1,3
Sonstige Kosten	- 20,1	- 20,0	- 0,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 270,3</b>	<b>- 272,9</b>	<b>2,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>47,0</b>	<b>52,7</b>	<b>- 5,7</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 2,5	- 0,1	- 2,4
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	344,1	291,9	52,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>388,6</b>	<b>344,1</b>	<b>44,5</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2,9. Die Abweichung begründet sich einerseits mit einem Einnahmenplus aus Konzessionärsvermietungen auf dem Parkplatz (Spargelstand und Altkleidercontainer) sowie andererseits mit einnahmenmindernden Ausgaben für Vermietungsaktivitäten für die Leerstandsfläche des ehemaligen Haushaltswarengeschäftes sowie aufgrund von Wohnungsmieterwechsel. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mindermieteinnahmen zum Vorjahr dargestellt.

Mindermieteinnahmen 2015 zum Vorjahr	Angaben in T€
Konzessionärsvermietung Parkplatz	+ 0,6
Altkleidercontainer	+ 0,5
Tabakladen	+ 0,1
Standmieterlöse	+ 0,1
Wohnungsveränderungen	- 0,6
Mietausfälle	- 0,2
Kosten Neuvermietung 2015	- 5,3
Kosten Neuvermietung Vorjahr	+ 1,9
<b>Gesamt</b>	<b>- 2,9</b>

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 1,5 Mehreinnahmen zum Kalkulationswert der neuen Prognosesrechnung 2011 - 2015 begründet sich einerseits wie vorstehend bereits dargestellt mit Mietveränderungen in 2015 zum Vorjahr von T€ -2,9. Andererseits konnten in den beiden Vorjahren 2014 und

2013 bei Wohnungen Anschlussvermietungen zu höheren Mietzinsen realisiert werden. Über die Mehreinnahmen in 2014 von T€ 1,3 bzw. 2013 von T€ 3,1 haben wir in den beiden vorausgegangenen Geschäftsberichten berichtet. Saldiert ergeben sich somit Mehreinnahmen in 2015 zur Prognose von T€ 1,5.

#### Zinseinnahmen

Das Wertpapier bei der UniCreditBank AG mit einem Nennwert von T€ 160,0 war zu einem Zinssatz von 3,5 % p.a. angelegt. Die ursprüngliche Laufzeit des Hypothekendarlehenbriefes endete mit Endfälligkeit am 03.02.2015. In den Zinseinnahmen von insgesamt T€ 3,1 sind Zinsen von T€ 0,5 sowie ein Veräußerungsgewinn von T€ 2,6 enthalten.

Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert neben den geringeren Einnahmen aufgrund der Wertpapierveräußerung aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt. Im Vergleich zum Prognosewert konnten in Folge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus die geplanten Zinseinnahmen nicht erzielt werden.

#### Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 betragen T€ 0,7 und begründen sich aus einem außerordentlichen Ertrag abgeschriebener Forderungen gegenüber dem ehemaligen Betreiber des Sonnenstudio sowie dem früheren Wohnungsmieter Wyszczelski. Ferner enthalten sind T€ 0,1 aus Erlösen von Mahngebühren.

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prognose <sup>1)</sup> in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>2)</sup>	313,5	312,0	1,5
Zinseinnahmen	3,1	5,9	- 2,8
Sonstige Einnahmen	0,7	0,0	0,7
<b>= Einnahmen</b>	<b>317,4</b>	<b>317,9</b>	<b>- 0,5</b>
Annuität	- 224,0	- 227,1	3,1
<i>davon Zinsen</i>	- 66,5	- 127,5	61,0
<i>davon Tilgung</i>	- 157,5	- 99,6	- 57,9
Reparaturaufwand	- 7,6	- 35,6	28,0
Nebenkosten	- 18,7	- 20,3	1,6
Sonstige Kosten	- 20,1	- 19,7	- 0,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 270,3</b>	<b>- 302,7</b>	<b>32,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>47,0</b>	<b>15,2</b>	<b>31,8</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 2,5	0,0	- 2,5
Ausschüttung	0,0	- 44,0	44,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	344,1	281,6	62,5
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>388,6</b>	<b>252,8</b>	<b>135,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup> Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2015 im Soll-Ist-Vergleich mit der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011 - 2015; Darstellung der neuen Prognoserechnung im Geschäftsbericht 2010.

<sup>2)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

### Annuität

Die Annuität betrug in 2015 T€ 224,0. Im Vergleich zum Vorjahr sowie zur neuen Prognoserechnung 2011 - 2015 in Höhe von T€ 227,1 ergab sich eine um T€ 3,1 niedrigere Annuität. Die niedrigere Annuität begründet sich in Folge der Darlehensneukonditionierung, die im Rahmen eines Forward-Darlehens am 05.03.2014 abgeschlossen wurde. Mit der Konditionenneuvereinbarung wurde eine annähernd gleichbleibende Annuität ab dem 01.01.2015 vereinbart. Die Abweichung der geringfügig niedrigeren Annuität von T€ 3,1 ergab sich aus rundungsbedingter Anpassung der quartalsweisen Annuität bei der Zinsneufestschreibung (bis 31.12.2014 € 56.767,39 p.Q. zu € 56.000 p.Q. seit 01.01.2015). Bis auf die rundungsbedingte Anpassung der Annuität von T€ 3,1 p.a. ergibt sich zwischen Zinsen und Tilgung ein spiegelbildlicher Tausch in geringeren Zinsaufwendungen (bisher 5,15 % p.a., seit 01.01.2015 2,75 % p.a.) und der Tilgung (bisher 1,86 % p.a., seit 01.01.2015 4,16524 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen).

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 7,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr von T€ 8,4 um T€ 0,8 niedriger. Die Aufwendungen liegen mit einer Einsparung von T€ 28,0 deutlich unter dem Kalkulationswert der neuen Prognoserechnung von T€ 35,6. Die Einsparung zur Prognoserechnung wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Reparaturen Heizung/Sanitär	1,4
Reparaturen technische Anlagen	1,1
Reparaturen Fliesen	1,0
Reparaturen Türen/Fenster	0,8
Dachreparatur	0,8
Wartungen Heizkessel & Lüftung	0,4
Reparaturen Sturmschaden	0,3
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>7,6</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 18,7 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 17,4 um T€ 1,3 höher sowie zum prognostizierten Wert von T€ 20,3 um T€ 1,6 niedriger.

### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 20,1 auf Vorjahresniveau von T€ 20,0. Im Vergleich zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 19,7 ergaben sich leichte Mehraufwendungen von T€ 0,4. 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. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit der Prognoserechnung dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	15,9	15,6	- 0,3
Prüfungskosten	4,1	4,1	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>20,1</b>	<b>19,7</b>	<b>- 0,4</b>

### Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -0,1 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -2,5. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	- 3,1	0,0
Periodenfremder Aufwand	+ 0,7	0,0
Rechts- und Beratungskosten <sup>2)</sup>	- 0,2	0,0
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1
<b>Gesamt</b>	<b>- 2,5</b>	<b>- 0,1</b>

<sup>1)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

<sup>2)</sup>Periodenfremder Aufwand 2015; Abrechnung Verwaltungskosten 2014

<sup>3)</sup>Rechts- und Beratungskosten in 2015; Aufwendungen für allgemeine Rechtsberatung 2015 T€ 0,1 sowie Rechtsberatung ehemaliger Mieter Pukies T€ 0,1.

### Ausschüttung

Nachdem das Dach des Gebäudes inzwischen über 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 machen den 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. 44 vom 18.12.2015 hatten wir Sie darüber informiert, dass die Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 wie bereits im Vorjahr – entgegen der Prognoserechnung von 1 % – zur Liquiditätsansparung keine Ausschüttung vorgenommen hat. Die Abweichung zur Prognose beträgt T€ 44.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 388,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 44,5 höher. Dies ist im Wesentlichen auf die Aussetzung der Ausschüttung mit T€ 44,0 zurückzuführen. Im Vergleich zur Prognoserechnung lag die Liquiditätsreserve um T€ 135,8 höher. Dies begründet sich ebenso wie beim Vorjahresvergleich.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,9
Sonstige Vermögensgegenstände	6,4
Guthaben bei Kreditinstituten	407,5
Sonstige Rückstellungen	- 5,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 7,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 20,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1,9
<b>Gesamt</b>	<b>388,6</b>

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Das Wertpapier bei der UniCreditBank AG mit einem Nennwert von T€ 160,0 war zu einem Zinssatz von 3,5 % p.a. angelegt. Die ursprüngliche Laufzeit des Hypothekenpfandbriefes endete mit Endfälligkeit am 03.02.2015. In den Zinseinnahmen von insgesamt T€ 3,1 sind Zinsen von T€ 0,5 sowie ein Veräußerungsgewinn von T€ 2,6 enthalten.

### Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Ausweis in Höhe von T€ 0,1 stellt den zu den Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestand von 179 Liter am Bilanzstichtag 31.12.2015 dar.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Forderungen gegenüber gewerblichen Mietern	9,0
Forderungen gegenüber Wohnungsmietern	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>9,9</b>

Bei den aufgeführten Forderungen in Höhe von T€ 9,9 zum Bilanzstichtag 31.12.2015 handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten von T€ 9,0 sowie aus offenen Mietzahlungen gegenüber Gewerbe- und Wohnungsmietern von T€ 0,9. Zum Berichtszeitpunkt sind von den Forderungen gegenüber Gewerbe- und Wohnungsmietern noch T€ 0,6 offen. Davon betreffen T€ 0,5 die Wohnungsmieter Pieper/Schliesing sowie gegen T€ 0,1 den Gewerbemieter Pixxelsolutions.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Stadtwerke Quedlinburg, Jahresabrechnung Strom 2015	5,0
Versicherungserstattung, Wasserschaden	1,1
Sonstige Vermögensgegenstände	0,3
Zinsabgrenzung Wertpapier 2015	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>6,4</b>

In dieser Position enthalten sind T€ 5,0 aus der Jahresstromabrechnung gegenüber dem Energieversorger Stadtwerke Quedlinburg GmbH. Weitere T€ 1,1 betreffen eine Forderung aus der Geltendmachung eines Wasserschadens gegenüber der Versicherung. Aufgrund der Endfälligkeit des Wertpapiers zum 03.02.2015 war eine bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen für 2015 nicht mehr erforderlich. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 1,1 aus der Versicherungserstattung offen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
HypoVereinsbank	284,0
Münchner Bank	123,5
<b>Gesamt</b>	<b>407,5</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	5,6
<b>Gesamt</b>	<b>5,6</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 5,6 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HEISAT Quedlinburg GmbH, Reparaturen	2,5
Heilbronner Versorgungs GmbH, Stromabrechnung 2015	1,8
Sonstige Verbindlichkeiten	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>7,5</b>

Die zum Bilanzstichtag 31.12.2015 offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten T€ 2,5 gegenüber der Firma HEISAT Quedlinburg GmbH für Reparatur- und Wartungsarbeiten. Weitere T€ 1,8 betreffen Verbindlichkeiten aus der Stromabrechnung 2015. Bis auf einen Restbetrag von T€ 0,2 bei den Sonstigen Verbindlichkeiten sind die übrigen Positionen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kautionen	12,9
Finanzamt, Umsatzsteuer	4,6
Verbindlichkeiten Nebenkostenabrechnung	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>20,2</b>

Bei der Position "Kautionen" handelt es sich um einbezahlte Kautionen von Mietern in Höhe von T€ 12,9. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung

Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 4,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind neben den Kautionen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0,1 offen, die aus Nebenkostenabrechnungen resultieren.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete Januar 2016	
Zahlungseingang Miete Januar 2016	
Zahlungseingang Miete Januar 2016	
<b>Gesamt</b>	<b>1,9</b>

Im Dezember 2015 wurden bereits Mietzahlungen für den Zeitraum Januar 2016 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2015 abgegrenzt werden mussten.

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	HypoVereinsbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 3.476.785 (= DM 6.800.000)
Zinsen p.a.	2,75 %
Tilgung p.a.	4,16524 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 2.318.561
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	33,31 %

Für das ursprüngliche Darlehen bei der HypoVereinsbank AG über € 3.476.785 (= DM 6.800.000) betrug der Festzins 5,15 % p.a. bis 31.12.2014. Nach der Darlehensneukonditionierung wurde der Zins ab 01.01.2015 bis 31.12.2018 mit 2,75 % p.a. festgeschrieben. Die Tilgung betrug bis 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.

#### 4.5 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 2015 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 (3,77 %)	€ 3.772
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,18 %)	€ 189

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis aus der Prognoserechnung 2011 - 2015 von € 1.519 um € 2.442 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich mit deutlichen Einsparungen bei Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 61,0 aufgrund der Konditionenneuvereinbarung sowie niedrigeren Reparaturaufwendungen in Höhe von T€ 28,0.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung IV unter der Steuernummer 146/249/01828. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 46 vom 26.09.2016 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.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Bei der Fondsgesellschaft fallen gegebenenfalls neben Mieterträgen auch Zinserträge an, die der Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Anrechnung der Kapitaleinkünfte erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird von der Fondsgesellschaft zusammen mit dem steuerlichen Ergebnis ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das steuerliche Ergebnis automatisch mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche zu verzinsen.

#### **4.6 BETRIEBSPRÜFUNG**

Für die Jahre 2010 bis 2013 fand im Zeitraum vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt München statt. Sie führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen. Hiervon ausgenommen sind Zweitmarktkäufer in den Jahren 2010 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

#### **4.7 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.



Westseite der Fondsimmoblie



Südwestseite



Südwestseite des Fondsobjekts

# 5. JAHRESABSCHLUSS 2015

## 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	2015 in €	2014 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	1.848.990,25	1.900.445,25
II. Finanzanlagen	0,00	1.848.990,25
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	81,00	2.183,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.875,33	20.823,70
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.382,58	5.386,31
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	407.504,32	423.843,23
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		
I. Komplementär	96.288,81	115.260,89
II. Kommanditisten	- 15.366,05	80.922,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Summe</b>	<b>2.353.756,24</b>	<b>2.504.399,93</b>
Passiva	2015 in €	2014 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	- 13.736,20
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 1.556.962,07	- 80.922,76
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile		80.922,76
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	5.635,28	5.635,28
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 161.899,63	2.318.560,99	2.476.083,86
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 7.535,32	7.535,32	2.421,97
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: € 20.150,89	20.150,89	2.346.247,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.873,76
<b>Summe</b>	<b>2.353.756,24</b>	<b>2.504.399,93</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	386.713,36	395.451,80
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.666,64	7.946,17
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 51.455,00	- 51.455,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 117.088,03	- 122.973,14
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.146,94	5.884,96
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 66.477,13	- 132.394,12
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	157.506,78	102.460,67
8. Sonstige Steuern	- 6.934,70	- 6.934,70
9. Jahresüberschuss	150.572,08	95.525,97
10. Verlustvortrag	- 1.707.534,15	- 1.803.060,12
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 1.556.962,07</b>	<b>- 1.707.534,15</b>

### 5.3 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 2015 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 01. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 6. ANHANG

### 6.1 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.

### 6.2 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.

### 6.3 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 € 1.464.865,10. Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:
- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 2.318.560,99.

### 6.4 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.

### 6.5 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 30. Juni 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<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	3.925.650,02	1.063.418,00	1.114.873,00
	<b>5.774.640,27</b>	<b>0,00</b>	<b>5.774.640,27</b>	<b>51.455,00</b>	<b>3.925.650,02</b>	<b>1.848.990,25</b>	<b>1.900.445,25</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Wertpapiere <sup>1)</sup>	157.376,00	- 157.376,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.376,00
	<b>5.932.016,27</b>	<b>- 157.376,00</b>	<b>5.774.640,27</b>	<b>51.455,00</b>	<b>3.925.650,02</b>	<b>1.848.990,25</b>	<b>2.057.821,25</b>

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



Südlicher Eingang



Südwestseite der Fondsimmobilie



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)