

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

18

FONDS

FACHMARKTZENTRUM, HEIDENHEIM





Fondsimmobilie Fachmarktzentrum Heidenheim



Objektteil Baumarkt Bauhaus



Eingangsbereich Bauhaus

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 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	1989
Anzahl Anleger	205 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 203)
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	53,20 % auf den 01.01.2017

Fondsobjekt Fachmarktzentrum, Heidenheim

Standort	Aalener Straße 28 + 32; Königsbronner Straße 39, 45, 47; Riedstraße 3, 5, 7 89520 Heidenheim-Schnaitheim
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	100,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	139,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	1967; Erweiterungsbauten 1983 - 1988; teilweiser Umbau 1996
Mietfläche	22.512 m ²
Mieteinheiten	14
Stellplätze	520
Vermietungsstand	94,92% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 1.427.015
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017
²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Fachmarktzentrum, Heidenheim

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	1.427,0	1.424,6
Zinsen für Bankdarlehen	- 405,4	- 438,7
Tilgung für Bankdarlehen	- 606,7	- 574,5
Bewirtschaftungskosten	- 110,4	- 138,4
Reparaturaufwand	- 95,4	- 38,9
Ausschüttungen	0,0	0,0
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 22,1	- 9,2
Rückstellung für neu festgesetzte Erschließungsbeiträge ²⁾	- 111,3	0,0
Ergebnis	75,7	224,9

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	4,58	4,33
Steuerliches Ergebnis in T€	639,7	692,6
Steuerliches Ergebnis in % des EK ³⁾	4,79	5,18
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert ³⁾	- 36,73	- 41,52
Kapitalzuwachs in % per 31.12.	+ 3,41	+ 5,37

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	682,8	607,0
Fremdkapital per 31.12.	6.979,0	7.585,6

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

²⁾ Durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplans wurde auch das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht, was zu einer Nachveranlagung der Abwasseranschlussbeiträge führte. Die Fondsgesellschaft hat gegen den Bescheid Einspruch eingelegt, da sie mit dem Bestandsgebäude das nach oben korrigierte Maß der baulichen Nutzung nicht benötigt und eine solche Neufestsetzung auch nicht beantragt hat. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

³⁾ Das negative kumulierte steuerliche Ergebnis begründet sich durch höhere Steuererstattungen als Steuerzahlungen in den Vorjahren. Im Ergebnis weist das gebundene Kapital nach Steuern einen über die Einbringung der Kapitaleinlage und Rückflüssen aus Ausschüttungen sowie Steuererstattungen und -zahlungen zurückgehaltenen höheren Wert zum Stichtag 31.12.2016 für den Anleger am ILG Fonds Nr. 18 aus.

Fondsperformance

Der Standort des Fachmarktzentrums ist durch gute Kaufkraft und Zentralität im Einzugsbereich geprägt.

Die Ankermieter sind mit den Standort [REDACTED]. Das findet auch Ausdruck in der [REDACTED] der Mietverträge Mömax, TEDI und Bäckerei Gnaier.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁴⁾

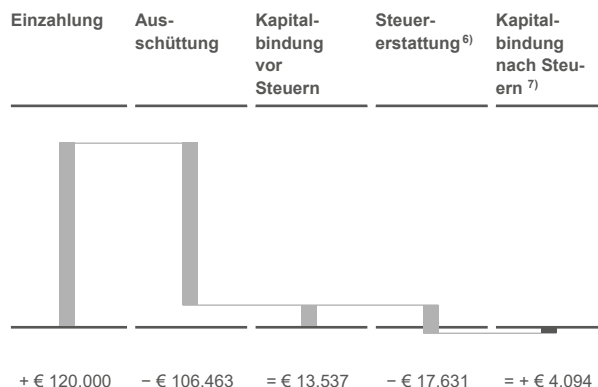
Fachmarktzentrum, Heidenheim (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁴⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Keine Kapitalbindung bei einer ursprünglich eingesetzten Musterbeteiligung von € 120.000 zzgl. 5 % Agio seit 31.12.2013; Zuwachs per 31.12.2016 ⁵⁾⁷⁾



⁵⁾ 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.

⁶⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

⁷⁾ Seit 31.12.2013 besteht keine Kapitalbindung mehr. Damit wurde unter Berücksichtigung bei einer Musterbeteiligung von DM 120.000 inkl. Agio und Kapitalerhöhung in 1996 bei einem Durchschnittssteuersatz von 40 % die ursprüngliche Kapitaleinlage vollständig an den Anleger zurück bezahlt. Die vollständige Kapitalrückführung der ursprünglichen persönlichen Kapitaleinlage zzgl. Agio und einer möglichen Teilnahme an der Kapitalerhöhung in 1996 gilt ebenso für Ursprungszeichner in 1989 bei einem anderen persönlichen Steuersatz. Damit

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

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

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Im Berichtsjahr konnten beim Fachmarktzentrum Heidenheim durch den Verkauf eines Gebäudeteils (sog. Mömax- und Thomas Philipps-Fläche) neben einer Darlehensrückzahlung erhebliche Mittel in die Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Fachmarktzentrum Weiterstadt im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 20. November 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Positives Klima bei Konsumausgaben und Einzelhandelsumsätzen.

Handelsimmobilien als gefragte Anlageklasse.

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 481,8 Mrd., was einem Wachstum von 2 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

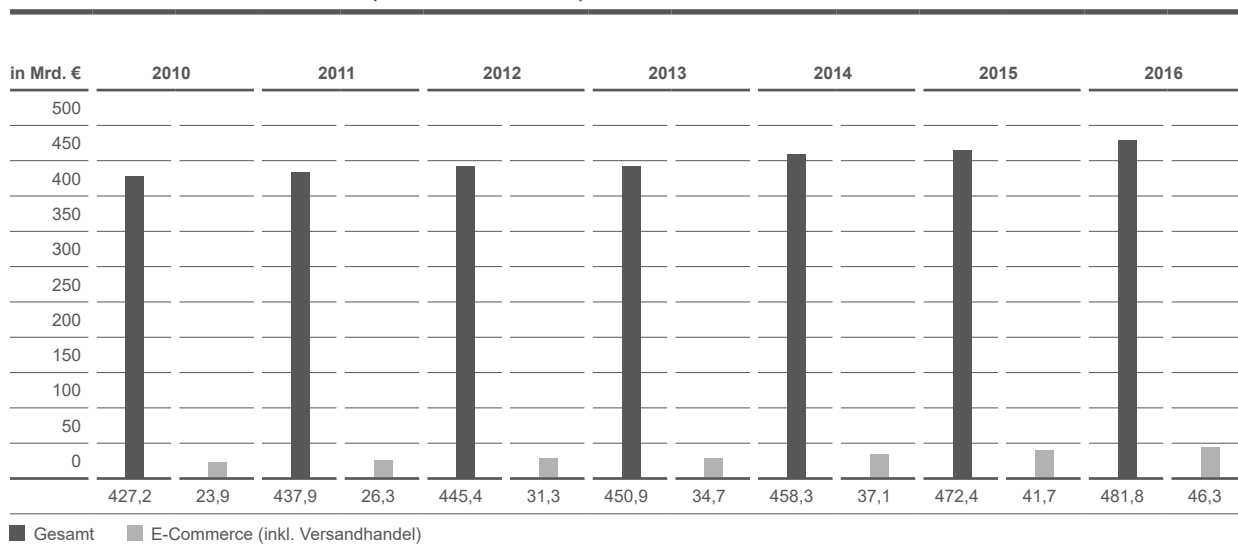
Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen und entsprechend niedrigeren Anfangsrenditen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen. Und so wird das historisch niedrige Zinsniveau die Triebfeder für den enormen Anlagebedarf institutioneller Investoren bleiben und die Nachfrage weiter beleben. Für das Jahr 2017 wird insgesamt mit einem Ergebnis gerechnet, dass den langjährigen Wachstumstrend bestätigt. Bereits zur Jahresmitte 2017 liegt der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien mit € 4,8 Mrd. rund 20 % über dem Vorjahreswert von 2016.

Bei den Einzelhändlern ist die Stimmung aktuell überwiegend positiv. Die Niedrigzinspolitik führt zu höheren Konsumausgaben in allen Branchen des Handels. Der Markt erzielte in 2016 ein Wachstum von rund 2 % und erwirtschaftete einen neuen Rekordumsatz in Höhe von € 481,8 Mrd. Doch nicht nur der Einzelhandelsumsatz steigt, auch bei den privaten Konsumausgaben ist ein stetiges Wachstum zu verzeichnen. Als besonders positiv ist hervorzuheben, dass auch der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben nach einer seit 2013 rückläufigen Phase nun wieder steigt. Die Deutschen sind also wieder bereit, mehr Geld im Einzelhandel auszugeben. Das seit Jahren stabile Wachstum des Einzelhandels sollte sich daher auch in 2017 weiter fortsetzen.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2016 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. FACHMARKTZENTRUM IN HEIDENHEIM

4.1 ALLGEMEINES

Instandsetzungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung der Top-Passage wurde deren Fassade durch einen Neuanstrich optisch aufgewertet. Weiterhin erfolgten technische Erneuerungen durch den Einbau einer neuen Heizkesselanlage einschließlich diverser Pumpen und Steuergeräte. Für die neue Anlage wurde ein Niedertemperaturkessel gewählt, der aufgrund seiner guten Energieeffizienz und seines sparsamen Verbrauchs im vergangenen Jahr zu deutlichen Heizkosteneinsparungen bei den Mietern führte und somit langfristig zur Mieterzufriedenheit beiträgt. Des Weiteren wurde die Bauhaus Heizungsanlage umfassend erneuert.

Im Rahmen einer regelmäßig wiederkehrenden Begehung der Bauüberwachung des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Heidenheim wurden brandschutztechnische Mängel in der Mieteinheit von Thomas Philipps und Mömax festgestellt, die umgehend behoben wurden. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden verschiedene brandschutztechnische Anlagen wie die Rauchwärmeabzüge, Feuerlöscheinrichtungen und verschlissene Brandschutztüren für insgesamt rd. T€ 20 erneuert. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Trennung von Lösch- und Trinkwasser musste im Rahmen dieser Maßnahmen beauftragt werden. Die Kosten hierfür beliefen sich auf ca. T€ 30.

Das Bauhaus in Heidenheim erneuerte in eigener Regie die Parkplatz- und Straßenmarkierungen vor seiner Mieteinheit und trug so maßgeblich zu einer Aufwertung des Parkplatzbereiches und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei.

Sowohl in 2016 als auch im laufenden Geschäftsjahr trat in die Mieteinheit von Bauhaus aufgrund von Dachundichtigkeiten wiederholt Wasser ein. Die Risse in der Dachhaut konnten zwar geschlossen werden, bei sehr starken Regenfällen traten aber erneut Leckagen auf und führten zu massiven Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebes, so dass aktuell eine Sanierung des gesamten Bauhausdaches geprüft wird. Der eventuell damit verbundene Aufwand kann aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Die gesamte Mömax-Außenfassade erhielt einen neuen Anstrich in den firmenindividuellen Farben und verleiht dem gesamten Gebäudeteil nun eine neuwertige moderne Optik. Insgesamt sind im Berichtszeitraum € 95,4 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet worden.

Bauplanungsrechtliche Situation

Die von der ILG im Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ gerügten Mängel veranlassten die Stadt Heidenheim nun dazu, ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die ILG versuchen, den Bebauungsplan im Sinne der Objektgesellschaft vor allem in Bezug auf die bestehenden Sortimentsbeschränkungen zu lockern, um bei künftigen Vermietungen mehr Möglichkeiten zu haben.



Neu gestaltete Mömax-Außenfassade

Verkauf Gebäudeteil Mömax & Thomas Philipps

Mitte Oktober 2017 wurde der Verkauf der beiden Flurstücke mit den Mieteinheiten Mömax und Thomas Philipps zu [REDACTED] an die XXXLutz Gruppe (Handelsname unter anderem „Mömax“) notariell beurkundet, die Kaufpreiszahlung ist für den 02.01.2018 vereinbart. Aus dem Verkaufserlös werden plangemäß [REDACTED] zur Darlehenstilgung verwendet, so dass für die verbleibenden Gebäude nunmehr ein Restdarlehen von [REDACTED] zu einem Zinssatz von 1,88 % p.a. aufgenommen wurde und eine planmäßige Volltilgung des Restdarlehens innerhalb der nächsten zehn Jahre zum 30.06.2027 vorgesehen ist. Die bisherige Darlehenszinskondition war zum 30.06.2017 ausgelaufen. Für den Restbetrag der vorzunehmenden Sondertilgung über [REDACTED] erfolgte eine Zwischenfinanzierung bis 02.01.2018. Die verbleibende [REDACTED] aus dem Verkaufserlös wird für zukünftige Mietflächenausbau-, Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Zukünftig werden nach dem Teilverkauf wieder Ausschüttungen in Höhe von 5 % p.a. aus dem jährlichen Einnahmenüberschuss möglich sein. Mit unserem Gesellschafterrundschreiben Nr. 71 vom 17.01.2017 haben wir eine neue Prognoserechnung für 2017 – 2027 übersandt, im Rahmen derer die Auswirkungen des Verkaufs detailliert erläutert wurden.

Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen wurde der Abbruch des Brückenbauwerks zwischen Mömax und Bauhaus eingehend untersucht. Die Kostenkalkulation des beauftragten Ingenieurbüros ergab Kosten für den Abbruch der Brücke in Höhe von rd. T€ 480, weshalb lediglich die haustechnische und bauliche Trennung der Brücke entlang der Grundstücksgrenze kaufvertraglich vereinbart wurde. Verschiedene haustechnische Anlagen werden nun derart zurückgebaut, dass die Mieteinheiten Mömax und Bauhaus unabhängig voneinander funktionieren. Des Weiteren wird innerhalb der Brücke entlang der Grundstücksgrenze eine Mauer eingezogen, um die Durchquerung der Brücke zu verhindern. Die Instandhaltung der Brücke und die daraus entstehenden Kosten tragen beide Parteien zu gleichen Teilen.

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.10.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
Bauhaus	Baumarkt		9.765	43,37		
Mömax	Einrichtung/Wohnen		8.172	36,29		
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		107	0,48		
Reinigung Manfred Hitzler	Reinigung		100	0,44		
Imbiss Brauer	Imbiss-Stand		0	0,00		
Dinko Cuturic	Sonstiges		30	0,13		
Werbegemeinschaft RC ³⁾	Lager		150	0,67		
Zwischensumme			21.372	94,92		
Leerstand	Einzelhandelsfläche		714	3,17		
Leerstand	Bürofläche		180	0,80		
Leerstand	Bürofläche		250	1,11		
Fachmarktzentrum Heidenheim gesamt			22.516	100,00	1.450.448	100,00

¹⁾ Automatische quartalsweise Vertragsverlängerung nach 2016; mietersseitige Ablehnung einer festen Mietvertragsverlängerung.

²⁾ Keine Vertragsverlängerung geplant, um Flexibilität für alternative Anschlussvermietung für die Mietflächen vorzusehen.

³⁾ Werbegemeinschaft RING CENTER.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Unverändert sind die beiden größten Mieter Bauhaus und Mömax mit dem Standort [REDACTED]

Die bereits im Jahr 2016 von TEDi angekündigten verkaufsfördernden Maßnahmen konnten die Umsätze des Sonderpostenhändlers derart steigern, dass sich der Mieter zu einer vorzeitigen Optionsziehung und damit zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses um [REDACTED] zu [REDACTED] entschieden hatte. Alternativ hatte der Non-Food Discounter Action Interesse an der TEDi-Mietfläche, jedoch nur in Verbindung mit der Fläche des ehemaligen Mieters Takko mit knapp 714 m², weshalb diese Vermietung letztlich nicht zustande kam.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Spezialitätenbäckerei Gnaier, die aktuell 107 m² Fläche im Bauhaus-Gebäude mietet, hat ihr Mietverhältnis um weitere 4 Jahre bis zum 31.12.2020 verlängert. Im Nachtrag zum Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Bäckerei Gnaier im Gegenzug für die Mietvertragsverlängerung die gesamte Fläche renoviert und neugestaltet. Der Eingangsbereich des Bauhauses lädt nun mit einer modern eingerichteten Bäckerei inklusive SB Café und zahlreichen Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein.



Modernisierung der Spezialitätenbäckerei Gnaier

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016 ¹⁾

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	1.427,0	1.424,6	2,4
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	1.427,0	1.424,6	2,4
Annuität	- 1.012,1	- 1.013,2	1,1
<i>davon Zinsen</i>	- 405,4	- 438,7	33,3
<i>davon Tilgung</i>	- 606,7	- 574,5	- 32,2
Reparaturaufwand	- 95,4	- 38,9	- 56,5
Nebenkosten	- 51,4	- 79,5	28,1
Sonstige Kosten	- 59,0	- 58,9	- 0,1
= Ausgaben	- 1.217,9	- 1.190,6	- 27,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	209,1	234,0	- 24,9
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 22,1	- 9,2	- 12,9
Rückstellung für neu festgesetzte Erschließungsbeiträge	- 111,3	0,0	- 111,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	607,0	382,1	224,9
Liquiditätsreserve	682,8	607,0	75,8

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾ Darstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 und Gegenüberstellung mit den Vorjahreswerten von 2015. Eine Gegenüberstellung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches entfällt aufgrund des Zeitablaufs der Prognoserechnung in 2012. Nach Teilveräußerung des Gebäudeteils Mömax & Thomas Philipps im Oktober 2017, einer Teilrückführung des Bankdarlehens aus dem Veräußerungserlös sowie einer vorgenommenen Neukonditionierung nach Ablauf der Zinsfestschreibung zum 30.06.2017 für das Restdarlehen erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2017 wieder eine Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Entwicklung mit den Werten der neuen Prognoserechnung 2017 – 2027, die wir mit Gesellschafterrundschreiben Nr. 71 vom 17.01.2017 publiziert haben.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2016 betragen T€ 1.427,0 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2,4. Die Abweichung begründet sich ausschließlich mit geringeren Kosten für Neuvermietungsaktivitäten (Inserate, Plakate, etc.). Die Mieterträge sind im Vorjahresvergleich unverändert.

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehreinnahmen dargestellt.

Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher auch keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere.

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 T€ 1.012,1. Die Einsparung zum Vorjahr von T€ 1,1 begründet sich aus einer Besserstellung beim zugrundeliegenden Zinssicherungsgeschäft. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen insgesamt T€ 95,4 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 56,5 höher. Die Mehrausgaben begründen sich im Wesentlichen mit Kosten für die durchgeführte Sanierung der Betontreppe in Höhe von T€ 33,9 sowie der Dachreparatur von T€ 28,8. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Sanierung Betontreppe	33,9
Dachreparatur	28,8
Bodenausbesserungsarbeiten Mömax	7,4
Reparaturen Türen/Tore	6,6
Markierungsarbeiten Parkplatz Mömax	5,5
Trockenbauarbeiten Mömax	3,0
Dachwartung	1,3
Wartung Rolltore	1,0
Sonstige Reparaturaufwendungen	7,9
Gesamt	95,4

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum für die Anschaffung einer neuen Heizkesselanlage Kosten von T€ 24,9 angefallen. Diese

sind bilanziell als Zugang im Anlagevermögen erfasst und werden Soll-Ist-Vergleich nachstehend unter der Position "Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" ausgewiesen.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten in 2016 betragen insgesamt T€ 51,4 und lagen im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 79,5 um T€ 28,1 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aufgrund einer vorgenommenen Anpassung beim Schätzwert aus dem Nebenkostenabrechnungsergebnis. Die größten Positionen bei den nicht umlegbaren Nebenkosten stellen Grundsteuer, Gebäudeversicherung sowie Energiekosten für Heizung und Gas aufgrund eines Teilleerstandes in 2016 dar. Der Rest der in den nicht umlegbaren Nebenkosten enthaltenen Aufwendungen betreffen diverse Positionen. Höhere Kosten bei der haustechnischen Betreuung im Vergleich zum Vorjahr begründen sich aus der Abbildung eines ersten vollen Jahres. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten in 2016 dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Grundsteuer	42,5	42,5
Heizung	14,6	17,3
Versicherungen	12,2	12,0
Gas, Wasser, Strom, Heizöl	9,0	6,4
Niederschlagswasser, Abwasser	9,6	12,1
Hausmeister/haustechn. Betreuung ¹⁾	8,7	2,9
Centermanagement	7,1	5,4
Winterdienst	5,6	6,3
Reinigung	3,7	7,2
Instandhaltung/Instandsetzung	1,8	0,0
Sonstige Nebenkosten	0,8	2,0
Zwischensumme 1	115,6	114,1
Vorauszahlung & Abrechnung ²⁾	- 66,8	- 35,7
Zwischensumme 2	48,8	78,4
Nebenkosten des Geldverkehrs ³⁾	0,5	0,4
Sonstige Nebenkosten	2,1	0,7
Gesamt	51,4	79,5

¹⁾Aufwendungen für Hausmeister & haustechnische Betreuung

²⁾Summe aus Nebenkostenvorauszahlung und Abrechnungspauschale (vor Erstellung der Nebenkostenabrechnung)

³⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

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€ 59,0 marginal um T€ 0,1 höher als im Vorjahr. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund der vertraglich indexierten Anpassung der Prüfungskosten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung zum Vorjahr dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	52,7	52,7	0,0
Prüfungskosten	6,3	6,2	- 0,1
Gesamt	59,0	58,9	- 0,1

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -9,2 in 2016 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -22,1. Der Liquiditätsabfluss begründet sich im Wesentlichen mit der Neuanschaffung der Heizkesselanlage in der Top-Passage in Höhe von T€ 24,9. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Zugang Anlagevermögen	- 24,9	0,0
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 3,8	- 6,2
Rechts- und Beratungskosten	- 0,8	- 1,5
Periodenfremde Aufwendungen	- 0,2	- 1,5
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0
Gesamt	- 22,1	- 9,2

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr.

Rückstellung für neu festgesetzte Erschließungsbeiträge

Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wurde das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht ohne den baulichen Bestand zu berücksichtigen. Dieser Umstand ist erheblich, da im Bestand die zusätzliche Nutzung nicht wirtschaftlich sinnvoll realisiert werden kann. Gleichwohl führte die Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes zu einer Nachveranlagung der Erschließungsbeiträge, insbesondere der Abwasserbeiträge. Nach Erhalt der Beitragsbescheide wurde umgehend Widerspruch eingelegt und Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt. Der Widerspruch konnte eingelegt werden, da das fehlerhafte Zustandekommen des Bebauungsplans in 2012 ebenfalls gerügt wurde und dieser somit für die Grundstücke nicht wirksam zustande gekommen war. Der Aussetzung des Vollzugs der Beiträge wurde durch die Stadt Heidenheim vorerst zugestimmt, wobei dieser wieder aufgenommen werden soll, falls die Stadt die Rechtskraft des Bebauungsplans herbeiführen kann.

Ausschüttung

Mit unserem Gesellschafterrundsreiben Nr. 71 vom 17.01.2017 haben wir darüber informiert, dass aus Vorsichtsmaßnahmen in 2016 keine Ausschüttung vorgenommen wird. Da zum Geschäftsjahresende 2016 die Bilanzzahlen noch nicht vorlagen, wurde in der Hochrechnung zu Jahresbeginn 2017 von einem Einnahmenüberschuss in 2016 aus Vermietungserlösen (Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben für die Objektbewirtschaftung) von rd. T€ 195 ausgegangen. Dieser Einnahmenüberschuss hätte eine Ausschüttung von rd. 1,5 % p.a.

ergeben. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Sanierungsbedarfs des rd. 20 Jahre alten Flachdaches des Baumarktes wurde es aus Vorsichtsgründen zu Jahresbeginn 2017 für sinnvoll angesehen, die in der Fondsgesellschaft bereits in den Vorjahren aufgebaute Liquiditätsreserve mit dem Liquiditätsüberschuss aus dem Jahr 2016 weiter zu erhöhen, um zur gegebenen Zeit für diesen großen Reparaturaufwand ausreichend mit Eigenkapital der Gesellschaft gerüstet zu sein.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 682,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 75,8 höher, weil für 2016 keine Ausschüttung erfolgte.

5.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1,3
Guthaben bei Kreditinstituten	783,5
Sonstige Rückstellungen	- 117,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 13,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 28,9
Gesamt	682,8

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	50,7
Jian Guo Zhou, Mietrückstand 10+11/2015; 02/2016	4,0
Sonstige Forderungen	2,9
Gesamt	57,6

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 bestanden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 50,7. Diese setzen sich zusammen aus Ansprüchen aus der Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 50,7 sowie Forderungen aus offenen Mietzahlungen in Höhe von insgesamt T€ 4,0. Die weiteren Sonstigen Forderungen von T€ 2,8 betreffen Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachsfolgen (Erbfällen). Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 50,7 ist neben dem Abrechnungsbetrag für bereits erstellte Mieterabrechnungen ein Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag für noch zu erstellende Nebenkostenabrechnungen enthalten, da die Abrechnungserstellung nach Bilanzerstellung erfolgte. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei den Nebenkostenforderungen noch T€ 8,4 sowie bei den Mietforderungen gegenüber Jian Guo Zhou T€ 4,0 offen, die angemahnt wurden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Vorsteuer; Energieversorger, Überzahlung	1,3
Gesamt	1,3

Die Bilanzposition "Sonstige Vermögensgegenstände" setzt sich zum Bilanzstichtag 31.12.2016 aus Vorsteueransprüchen gegenüber dem Finanzamt sowie Überzahlungen bei Energieversorgern zum Stichtag zusammen und sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	689,1
Münchner Bank	94,4
Gesamt	783,5

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Stadt Heidenheim, Anschlusskosten Abwasser	111,3
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	6,3
Gesamt	117,6

In unseren Ausführungen im Abschnitt "Rückstellung für neu festgesetzte Erschließungsbeiträge" haben wir über die Abwasserbeiträge aus den Beitragsbescheiden berichtet. Derzeitig ist nicht absehbar ob, wann und in welcher Höhe die Abwasserbeiträge anfallen werden, da weder Inhalt noch der zeitliche Ablauf der Bebauungsplanänderung bekannt sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stadt das Maß der baulichen Nutzung in der Bebauungsplanänderung gegenüber dem unwirksamen Bebauungsplan nicht verändern wird. Aus diesem Grund wurde eine Rückstellung in der Höhe der ursprünglichen Beiträge gebildet, die zum Berichtszeitpunkt noch offen ist. Für Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 6,3 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Centermanagement GmbH, Vermietungsanzeigen	3,8
Heilbronner Versorgung, Abr. Strom, Gas 08-12/2016	2,1
Wierig GmbH, Dachwartung 2016	1,5
ILG Assetmanagement GmbH, Architektenleistg. 2016	1,1
Schiele, Sicherheitseinbehalt Sanierung Porenwand	1,0
Bauhaus, Heizkosten 2016 + Wasserabr. Gnaier	1,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6
Gesamt	13,1

Bei den zum Bilanzstichtag 31.12.2016 offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von insgesamt T€ 13,1 sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch T€ 2,1 offen. Dabei handelt es sich um den Sicherheitseinbehalt gegenüber der Firma Schiele GmbH über T€ 1,0 sowie der Verbindlichkeit gegenüber der ILG Assetmanagement GmbH für erbrachte Architektenleistungen in 2016 von T€ 1,1. Bei der offenen Verbindlichkeit gegenüber der Firma Schiele GmbH handelt es sich um einen Sicherheitseinbehalt aus Sanierungsarbeiten der Porenwand. Die Rechnungsstellung der Architektenleistung erfolgte in 2017.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	16,5
Kautionen	6,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	5,7
Sonstige Verbindlichkeiten	0,1
Gesamt	28,9

Die Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" beinhaltet zum Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen von insgesamt T€ 28,9. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 von T€ 16,5. Bei der Position "Kautionen" handelt es sich um einbezahlte Kautionen von Mietern in Höhe von T€ 6,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen) aus Vorjahren. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten neben den Mietkautionen von T€ 6,6 Ausschüttungseinbehalte von T€ 5,7 aufgrund Erbauseinandersetzungen noch offen.

5.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Darlehen 1	
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 31.12.2016	€ 3.632.984
Darlehen 2	
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 31.12.2016	€ 2.522.645
Darlehen 3 (Zusatzdarlehen Erweiterungsbaumaßnahme Bauhaus)	
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 31.12.2016	€ 823.325

Darlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 15.572.494 (= DM 30.457.150)
Darlehensstand 31.12.2016	€ 6.978.955
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	55,18 %

5.4 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 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5% Agio und der Kapitalerhöhung von € 15.000 (ohne Agio) lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben). Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde für eine ursprüngliche Musterbeteiligung von DM 120.000 inklusive Agio und Kapitalerhöhung die Angabe in € ohne Wertumrechnung dargestellt.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (5,74%)	€ 5.746
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere steuerliche Ergebnis von € 5.746 (Einkünfte Vorjahr: Vermietung und Verpachtung € 6.580; Kapitalvermögen € 0) begründet sich insbesondere mit höheren höheren Reparaturaufwendungen sowie den Anschaffung für die Heizkesselanlage in 2016 (Position "Sonstiges" in 2016 mit T€ 22,1 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 9,2). Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung für Körperschaften unter der Steuernummer 143/570/00581.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/570/00581. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 73 vom 20.11.2017 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.

6. JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva	2016 in €	2015 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	3.228.003,03	3.323.963,03
II. Finanzanlagen	0,00	3.228.003,03
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.584,58	26.264,63
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.331,35	0,00
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	783.452,42	842.368,35
		654.229,60
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	- 552.323,05
IV. Ausschüttungen	11.669.569,32	11.669.569,32
V. Sonstige Entnahmen	5.753,46	5.753,46
VI. Bilanzverlust	4.651.170,67	3.068.183,69
		5.237.644,11
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe	7.138.555,07	7.659.114,39
Passiva	2016 in €	2015 in €
A. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	117.565,25	117.565,25
B. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 640.700,54	6.978.955,23	7.585.634,73
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 13.143,02	13.143,02	24.574,12
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: € 28.891,57	28.891,57	39.375,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe	7.138.555,07	7.659.114,39

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	1.501.343,04	1.457.844,90
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.379,30	20,59
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 120.828,73	- 120.102,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 349.459,96	- 177.342,10
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 405.437,94	- 438.504,61
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	628.995,71	721.916,78
8. Sonstige Steuern	- 42.522,27	- 42.522,27
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	586.473,44	679.394,51
10. Verlustvortrag	- 5.237.644,11	- 5.917.038,62
11. Bilanzverlust	- 4.651.170,67	- 5.237.644,11

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 2016 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. August 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis
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 € 3.388.013,47.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.978.955,23.

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 26. Juli 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2016

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
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	118.100,00	15.114.246,02	1.602.444,00	1.720.544,00
Außenanlagen	27.596,25	0,00	27.596,25	1.452,00	19.118,25	8.478,00	9.930,00
BVR ¹⁾	95.789,01	0,00	95.789,01	550,00	92.763,01	3.026,00	3.576,00
Heizung	0,00	24.868,73	24.868,73	726,73	726,73	24.142,00	0,00
	18.429.988,31	24.868,73	18.454.857,04	120.828,73	15.226.854,01	3.228.003,03	3.323.963,03

¹⁾ Betriebsvorrichtungen



Gebäudeteil mömax



Restpostenhändler TEDI



Spezialitätenbäckerei Gneier

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de