

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

FONDS 24

NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEYHEGARTEN, QUEDLINBURG





Fondsimmobilie Nahversorgungszentrum Weyhegarten Quedlinburg



Westseite des Gebäudes



Westseite der Fondsimmobilie

# 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 2016	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	1994
Anzahl Anleger	54 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 54)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 7.710,8
Eigenkapital	T€ 4.363,9
Agio	T€ 174,7
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	52,91 % auf den 01.01.2017

## Fondsobjekt Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

Standort	Weyhegarten 1, 06484 Quedlinburg
Kaufkraftkennziffer 2017 <sup>1)</sup>	92,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 <sup>1)</sup>	138,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Nahversorgungszentrum
Baujahr	1995/1996
Mietfläche	3.944 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	23
Stellplätze	181
Vermietungsstand	94,39% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 326.791
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	

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

## Standort des Fondsobjektes



Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg

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

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	328,9	317,4
Zinsen für Bankdarlehen	- 62,1	- 66,5
Tilgung für Bankdarlehen	- 161,9	- 157,5
Bewirtschaftungskosten	- 40,7	- 38,8
Reparaturaufwand	- 27,7	- 7,6
Ausschüttungen	0,0	0,0
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 11,8	- 2,5
<b>Ergebnis</b>	<b>24,7</b>	<b>44,5</b>

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in %	3,57	3,47
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	124,9	172,9
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,86	3,96
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 21,22	- 24,08
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	30,04	28,45

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	413,4	388,6
Fremdkapital per 31.12.	2.156,7	2.318,6

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

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

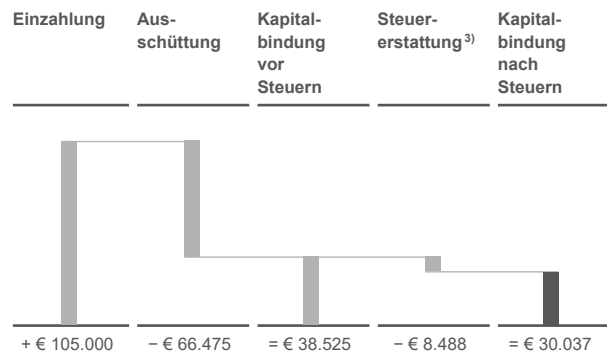
Nahversorgungszentrum Weyhegarten, Quedlinburg (Stichtag 31.12.16)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

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

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



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

## Fondsperformance

Der Mietvertrag mit Frau Dr. Brecht über die Arztpraxis hat sich automatisch bis [REDACTED] verlängert; altersbedingt wird Frau Dr. Brecht spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ihre Praxis aufgeben und sucht deshalb eine Nachfolge.

Die ehemalige Mietfläche von Pixxelsolutions konnte bereits zum 07.04.2017 neu an eine Hörgeräteakustikerin für [REDACTED] und zu einer um [REDACTED] höheren Miete vermietet werden.

Es finden Gespräche über die Mietvertragsverlängerung mit EDEKA statt. [REDACTED]

Der Untermieter von EDEKA, ein Fachmarkt für Heimtierbedarf, hat sich am Standort sehr gut integriert und mittlerweile eine feste Stammkundschaft aufgebaut.

Seit der Neukonditionierung des Darlehens ab 01.01.2015 beträgt die jährliche Tilgung ansteigend rd. 3,5% des Gesellschaftskapitals.

Die Mieteinnahmen erhöhten sich 2016 um T€ 13,3 oder 4,2% gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Mieteinnahmen aus der Vermietung von Konzessionärsflächen.

Der erwirtschaftete Überschuss von 2016 wird der Liquiditätsreserve zugeführt, um für den sich abzeichnenden Reparaturaufwand im Bereich des Gebäudedaches sowie der Durchführung zwingender Brandschutzmaßnahmen mit Eigenkapital gerüstet zu sein.

## 2. VORWORT

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



*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.

während der letzten zwei Jahre wurde die Fondsimmoblie Nahversorgungszentrum Weyhegarten mehreren Investoren vorgestellt. Ein Kaufvertragsabschluss kam insbesondere mit Hinweis auf den kurzlaufenden Mietvertrag des Ankermieters EDEKA, dessen Mietvertrag bis 31.08.2018 läuft und der über 50 % der Gesamtmieteinnahmen repräsentiert, bisher nicht zustande. Aktuell wurde die Fondsimmoblie vom Markt genommen. Sobald hinsichtlich der Vermietung der EDEKA-Fläche ein Ergebnis erzielt wurde und nach Durchführung einer sich abzeichnenden Reparatur im Bereich des Gebäudedaches sowie der Vornahme zwingend erforderlicher Brandschutzmaßnahmen im Gebäude erfolgt eine Wiederaufnahme der Verkaufsbemühungen.

Über die generelle Situation im Einzelhandel ist zu berichten, dass 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, dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft entzieht, 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.

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.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Nahversorgungszentrum Weyhegarten in Quedlinburg 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. Dezember 2017



Uwe Hauch    Florian Lauerbach    Dr. Maximilian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

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 € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % 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. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

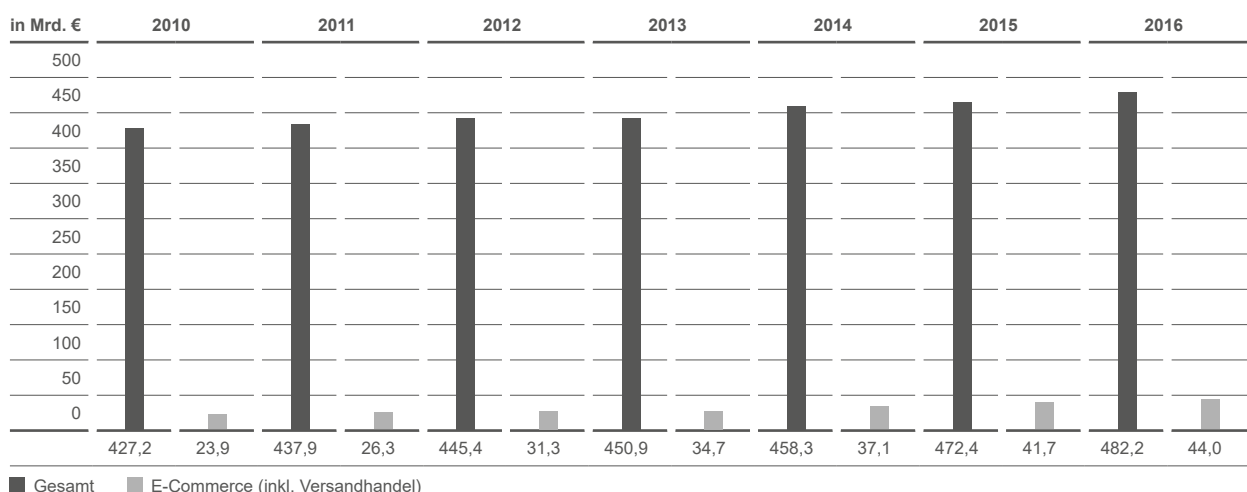
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

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)

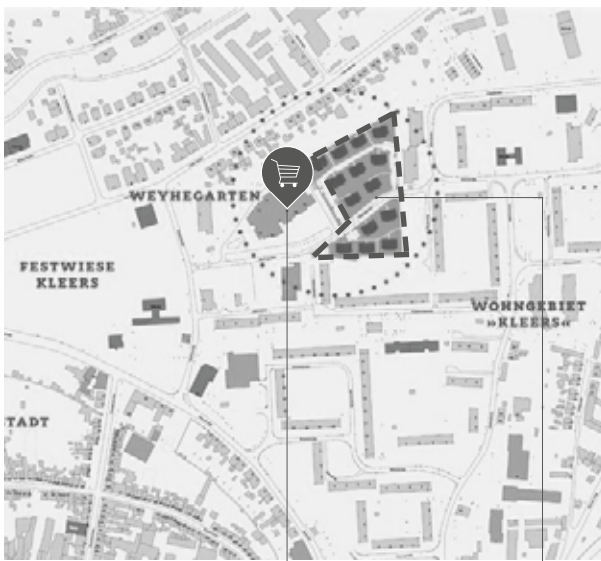


Quelle: HDE, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

## 4. NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEYHEGARTEN IN QUEDLINBURG

### 4.1 ALLGEMEINES

Die Baugenehmigung für die Neubebauung der neben dem Fondsgrundstück liegenden Brachfläche wurde von der Stadt Quedlinburg erteilt. Die bisherige Brachfläche liegt zwischen zwei Wohngebieten und der Anbindung an den historischen Stadtkern. Nach Angaben der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg sollen in dem geplanten Wohnpark „Weyhegarten“ insgesamt 14 neue Wohnhäuser mit je vier Wohneinheiten auf zwei Geschossen entstehen. Das Bauvorhaben soll in 2018/2019 umgesetzt werden.



<sup>1)</sup> Fondsobjekt Nahversorgungszentrum Weyhegarten Quedlinburg

<sup>2)</sup> Neubaugebiet Wohnpark "Weyhegarten" mit 14 neuen Wohnhäusern

Das Bauprojekt wird den Bereich um das Fondsobjekt weiter aufwerten und zusätzliche Kunden für das Nahversorgungszentrum Weyhegarten generieren.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

#### EDEKA Neukauf

Der Wettbewerb im Lebensmittelhandel in Quedlinburg ist stark verdichtet. Im Umkreis von fünf Kilometern gibt es drei weitere Lebensmittel-Vollsortimenter, sieben Lebensmittel-Discounter und zwei Bio-Märkte/Reformhäuser. Der Mietvertrag des EDEKA-Marktes im Nahversorgungszentrum Weyhegarten hat eine Festlaufzeit bis zum xx.xx.xxxx. Die Fondsgesellschaft verhandelt aktuell mit dem Mieter EDEKA über eine Verlängerung um mindestens [REDACTED]

<sup>1)</sup> Quelle: <http://www.wg-qlb.de/projekte.html>



Der Untermieter einer Teilfläche des EDEKA-Marktes, ein Fachmarkt für Heimtierbedarf, hat sich am Standort sehr gut etabliert und mittlerweile eine feste Stammkundschaft gewonnen. Durch die Untervermietung wurde gleichzeitig eine erhebliche Mietentlastung bei EDEKA erreicht.

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

Der Mietvertrag mit Frau Dr. Brecht über die Arztpraxis hat sich automatisch bis xx.xx.xxxx verlängert; altersbedingt wird Frau Dr. Brecht spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ihre Praxis aufgeben und sucht deshalb eine Nachfolge. Die Betreiberin der Apotheke, Frau Pitschmann, will ihren zum xx.xx.xxxx ablaufenden Mietvertrag unabhängig von der Fortsetzung der Arztpraxis verlängern und bat um einen Zuschuss für eine Klimaanlage. Die Fondsgesellschaft unterstützt die Arztpraxisbetreiberin Frau Dr. Brecht unabhängig von ihren Eigenbemühungen bei der Suche nach einer Praxisnachfolge.

#### Seifarth (Pixxelsolutions) / Hörgeräte Neumann

Der Mieter Pixxelsolution hat den Betrieb auf der Mietfläche und die Mietzahlungen aus persönlichen Gründen zum 31.12.2016 eingestellt. Die Fondsgesellschaft hat den Mietvertrag daraufhin fristlos gekündigt und die ausstehende Miete von [REDACTED] per Vollstreckungsbescheid eingefordert. Gegebenenfalls ist hier für 2017 eine Einzelwertberichtigung zu bilden. Die Mietfläche von 163 m<sup>2</sup> konnte zum 07.04.2017 an eine Hörgeräteakustikerin für [REDACTED] neu vermietet werden. Die Mieterin zahlt eine Staffelmiete, die nach Berücksichtigung eines vermierterseitigen Baukostenzuschusses von [REDACTED] zuzüglich Umsatzsteuer die Miete des Vormieters um [REDACTED]% übersteigt.

### 4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Der Mietvertrag mit dem Zeitungsverlag Wochenspiegel über ca. 135 m<sup>2</sup> Mietfläche ist zum [REDACTED] fristgerecht ausgelaufen und steht derzeit leer. Des Weiteren wurde ein Wohnungsmietvertrag mit ca. 86 m<sup>2</sup> Mietfläche zum [REDACTED] gekündigt. Diese beiden Mietflächen befinden sich in der Nachvermietung.

Die Mietverträge mit den übrigen Bestandsmietern laufen bestandsfrei weiter.

### 4.4 OBJEKTTHEMEN

Die alle fünf Jahre fällige Brandsicherheitsschau wurde 2016 fristgerecht durchgeführt. Im Anschluss daran erfolgten die gemäß Brandschutzgesetz erforderlichen Sachverständigenprüfungen. Grundlage aller Prüfungen sind die für sicherheitsrelevante Anlagen – unter anderem Brandschutzmeldeanlage,



## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
EDEKA Neukauf	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		
Nannett 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-Stand			0,00		
Hörgeräte Akustik	Sonstiges		163	4,14		
<b>Summe Handel/Dienstleistung</b>			<b>2.927</b>	<b>74,21</b>		
<b>Konzessionärsflächen</b>	Kurzzeitvermietung					
Büro/Lager			145	3,68		
Wohnungen			651	16,50		
<b>Summe Büro/Lager/Wohnungen</b>			<b>796</b>	<b>20,18</b>		
Leerstand	Büro		135	3,42		
Leerstand	Wohnung		86	2,19		
<b>Nahversorgungszentrum Weyhegarten Quedlinburg gesamt</b>			<b>3.944</b>	<b>100,00</b>	<b>320.463</b>	<b>100,00</b>

Sprinkleranlage, Lüftungsanlage, Brandschutztüren, Rauchabzügen – aktuellen und verschärften DIN-Vorschriften gemäß Brandschutzgesetz. Für sicherheitsrelevante Anlagen besteht kein Bestandsschutz, sodass im Ergebnis die teilweise bis zu 10 Jahre alten Bestandsanlagen im Fondsobjekt nach den Sachverständigenprüfungen mit erheblichen Auflagen belegt wurden.

Die brandschutzrechtlichen Auflagen wurden im Anschluss durch die Firma Corall Ingenieure GmbH, Brandschutzsachverständige, hinsichtlich der notwendigen Umsetzung der Auflagen und möglicher Kompensationsmaßnahmen geprüft. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde des Landkreises Harz wurde ein neues Brandschutzkonzept für das Fondsobjekt erstellt, das den aktuellen brandschutzrechtlichen Vorschriften entspricht. Die Genehmigung wurde für Anfang 2018 von der Behörde avisiert. Parallel erfolgt momentan die Leistungsausschreibung, um die Kosten der Gesamtmaßnahme zu ermitteln und die notwendigen Baumaßnahmen im Fondsobjekt nach erfolgter Genehmigung zeitnah umzusetzen zu können. In 2016 erfolgte die Durchführung notwendiger Sofortmaßnahmen, für die Aufwendungen von T€ 5,5 angefallen sind. Im Abschnitt 5.1 "Wirtschaftliche

Entwicklung" sind die darin enthaltenen Maßnahmen bei den Reparaturaufwendungen dargestellt. Die Umsetzung des durch die kommunale Aufsichtsbehörde freigegebenen neuen Brandschutzkonzepts ist in 2018 vorgesehen und wird aus der Liquiditätsreserve finanziert.

### 4.5 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Die Vor-Ort-Betreuung im Objekt erfolgt weiterhin durch einen selbstständigen Unternehmer, der die Objektgesellschaft insbesondere durch die guten Kontakte und Verbindungen zu Behörden, Ämtern und Dienstleistungsunternehmen unterstützt.

Werbeaktionen werden von den Mietern vor Ort selbst organisiert, wie z.B. Sonderverkäufe, ein Weihnachtsmarkt mit Kinderschminken in der Vorweihnachtszeit initiiert von EDEKA oder erste Gesundheitstage initiiert von Hörgeräte Neumann.

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016 <sup>1)</sup>

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	326,8	313,5	13,3
Zinseinnahmen	0,0	3,1	- 3,1
Sonstige Einnahmen	2,2	0,7	1,5
<b>= Einnahmen</b>	<b>328,9</b>	<b>317,4</b>	<b>11,5</b>
Annuität	- 224,0	- 224,0	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 62,1	- 66,5	4,4
<i>davon Tilgung</i>	- 161,9	- 157,5	- 4,4
Reparaturaufwand	- 27,7	- 7,6	- 20,1
Nebenkosten	- 19,7	- 18,7	- 1,0
Sonstige Kosten	- 21,0	- 20,1	- 0,9
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 292,4</b>	<b>- 270,3</b>	<b>- 22,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>36,5</b>	<b>47,0</b>	<b>- 10,5</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 11,8	- 2,5	- 9,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	388,6	344,1	44,5
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>413,4</b>	<b>388,6</b>	<b>24,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup>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 neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011 – 2015.

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 326,8 und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 13,3. Die Mehreinnahmen begründen sich zu rd. der Hälfte aus Standmieten aus der Kurzzeitvermietung von Konzessionärsflächen sowie der Neuvermietung



In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehrmieteinnahmen zum Vorjahr dargestellt.

Mehrmieteinnahmen 2016 zum Vorjahr	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>	<b>+ 13,3</b>

#### Zinseinnahmen

In 2016 wurden keine Zinseinnahmen vereinnahmt. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich mit Zinserlösen aus dem am 03.02.2015 endfälligen Wertpapier bei der UniCredit Bank AG mit einem Nennwert von T€ 160,0, das zu einem Zinssatz von 3,5 % p.a. angelegt war. Der endfällige Betrag wurde aufgrund des Nullzinsniveaus nicht wieder angelegt und verbleibt in der Liquiditätsreserve.

#### Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2016 betragen insgesamt T€ 2,2 und setzen sich aus einer erhaltenen Versicherungsentschädigung sowie Mieterträgen aus abgeschriebenen Mietforderungen zusammen.

Position	Angaben in T€
Periodenfremder Ertrag; Versicherungsentschädigung	1,1
Erträge aus abgeschriebener Forderung	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>2,2</b>

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 224,0. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder.

## Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 insgesamt T€ 27,7 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 20,1 höher. Die höheren Ausgaben im Vergleich zum Vorjahr begründen sich neben gewöhnlichen Wartungsarbeiten im Wesentlichen mit erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen an der Kaltwassereinspeisung bei EDEKA sowie ersten zuvor beschriebenen Brandschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Aktualisierung der Brandschutzordnung und des Feuerwehrplans, Aktualisierung der Flucht- und Rettungspläne, Brandschutzplanabnahme durch den TÜV sowie Anschaffung mehrerer Rauchmelder und Erneuerung der Schaumlöscher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Kaltwassereinspeisung EDEKA	10,0
Erneuerung Brandschutzmaßnahmen	5,5
Reparaturen Heizung/Sanitär	4,8
Reparaturen Leitungsschaden	3,0
Wartungen Türen/Fenster	0,8
Reparaturen Lüftung	0,4
Sonstige Reparaturaufwendungen	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>27,7</b>

## Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 19,7 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,0 höher. Die Mehraufwendungen im Vorjahresvergleich begründen sich im Wesentlichen mit höheren Reinigungskosten.

## 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 2016 mit T€ 21,0 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,0 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich mit leicht höheren Mehrausgaben bei den Verwaltungskosten aufgrund einer vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen und höheren Mieterlösen zum Vorjahr von T€ 13,3 sowie einer indexierten jährlichen Anpassung der Prüfungskosten des Jahresabschlusses. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	16,2	15,9	- 0,3
Prüfungskosten	4,8	4,1	- 0,7
<b>Gesamt</b>	<b>21,0</b>	<b>20,0</b>	<b>- 1,0</b>

## Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -2,5 in 2016

ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -11,8. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	- 11,7	- 3,1
Rechts- und Beratungskosten <sup>2)</sup>	- 0,1	- 0,2
Periodenfremder Aufwand/Ertrag <sup>3)</sup>	0,0	+ 0,8
<b>Gesamt</b>	<b>- 11,8</b>	<b>- 2,5</b>

<sup>1)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr; für 2016 entspricht der ausgewiesene Wert bereit dem Abrechnungsergebnis des Geschäftsjahres 2016.

<sup>2)</sup>Rechts- und Beratungskosten in 2016: Allgemeine Rechtsberatung T€ 0,1, in 2015: Allgemeine Rechtsberatung T€ 0,1; Rechtsberatung ehemaliger Mieter Pukies T€ 0,1.

<sup>3)</sup>Periodenfremder Aufwand/Ertrag 2015: Abrechnung Verwaltungskosten 2014.

## Ausschüttung

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 47 vom 19.12.2016 wurde darüber informiert, dass die Fondsgesellschaft auch für das Geschäftsjahr 2016 zur Liquiditätsstärkung keine Ausschüttung vorgenommen hat und diesen Beschluss auch für das Ergebnis 2017 beibehält. Aus der Objektbewirtschaftung ergab sich in 2016 ein Ergebnis aus laufender Rechnung von T€ 36,5, das im Vorjahresvergleich um T€ 10,5 geringer ausfällt. Die Abweichung begründet sich im Wesentlichen aus höheren Reparaturaufwendungen.

## Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 413,4 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 24,8 höher.

## 5.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12,7
Sonstige Vermögensgegenstände	2,0
Guthaben bei Kreditinstituten	422,6
Sonstige Rückstellungen	- 4,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 3,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 16,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1,2
<b>Gesamt</b>	<b>413,4</b>

## Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Ausweis in Höhe von T€ 1,8 stellt den zu den Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestand von 4.200 Litern am Bilanzstichtag 31.12.2016 dar.

## Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	7,2
Mietforderungen	5,5
<b>Gesamt</b>	<b>12,7</b>

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 bestanden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 12,7. Diese setzen sich zusammen aus Ansprüchen aus der Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 7,2 sowie Forderungen aus offenen Mietzahlungen in Höhe von insgesamt T€ 5,5. Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 7,2 ist neben dem Abrechnungsbetrag für bereits erstellte Mieterabrechnungen ein Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag für noch zu erstellende Nebenkostenabrechnungen enthalten, da die Abrechnungserstellung nach Bilanzfertigstellung erfolgte. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Von den Mietforderungen sind gegenüber dem Büromieter Ce-DAT GmbH noch Forderungen in Höhe von T€ 1,1 nicht ausgeglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Erstattung Versicherung Wasserschaden EDEKA	1,1
Weiterberechnungen Rechtsnachfolgekosten	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>2,0</b>

In dieser Position enthalten sind T€ 1,1 gegenüber der Versicherung aus der Geltendmachung eines Wasserschadens bei EDEKA in 2016. Ferner enthalten sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen zum Bilanzstichtag T€ 0,9 aus Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Kommanditistenänderungen im Rahmen von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 1,1 aus der Versicherungserstattung offen.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	150,5
HypoVereinsbank	148,7
Münchener Bank	123,4
<b>Gesamt</b>	<b>422,6</b>

### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	4,8
<b>Gesamt</b>	<b>4,8</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 4,8 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HEISAT Quedlinburg GmbH, Reparaturen	1,3

Heilbronner Versorgungs GmbH, Stromabrechnung 2016	0,6
Sonstige Verbindlichkeiten	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>3,5</b>

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 bestanden offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von insgesamt T€ 3,5. Darin enthalten sind T€ 1,3 gegenüber der Firma HEISAT Quedlinburg GmbH für Reparatur- und Wartungsarbeiten. Weitere T€ 0,6 betreffen Verbindlichkeiten aus der Jahresendabrechnung Strom für 2016. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kauttionen	13,1
Finanzamt, Umsatzsteuer	2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>16,0</b>

Bei der Position "Kauttionen" handelt es sich um einbezahlte Kauttionen von Mietern in Höhe von T€ 13,1. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2,8. Zum Berichtszeitpunkt sind sämtliche Sonstigen Verbindlichkeiten – ausgenommen erhaltene Mietkauttionen – ausgeglichen.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete Januar 2017	
Zahlungseingang Miete Januar 2017	
Zahlungseingang Miete Januar 2017	
<b>Gesamt</b>	<b>1,2</b>

Im Dezember 2016 wurden bereits Mietzahlungen von Wohnungsmietern in Höhe von insgesamt T€ 1,2 für den Zeitraum Januar 2017 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2016 abzugrenzen waren.

### 5.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

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 31.12.2016	€ 2.156.661
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	37,97 %

#### 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 lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,86%)	€ 2.860
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum Vorjahr von € 3.961 um € 1.101 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich im Wesentlichen aus einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Ein Vergleich mit der neuen Prognoserechnung 2011 – 2015 entfällt aufgrund des Zeitablaufs.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Finanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/570/00573. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 48 vom 20.12.2017 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	1.797.095,25	1.848.990,25
II. Finanzanlagen	0,00	1.797.095,25
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.752,37	81,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.689,96	9.875,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.000,72	6.382,58
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	422.550,54	438.993,59
422.550,54	438.993,59	407.504,32
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		
I. Komplementär	0,00	96.288,81
II. Kommanditist	0,00	- 15.366,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Summe</b>	<b>2.236.088,84</b>	<b>2.353.756,24</b>
Passiva	2016 in €	2015 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. Kapitalrückführungen	- 118.645,28	- 118.645,28
V. Ausschüttungen	- 2.930.189,42	- 2.930.189,42
VI. Sonstige Entnahmen	- 13.736,20	- 13.736,20
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 1.422.224,75	- 1.556.962,07
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	0,00	80.922,76
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	4.840,41	4.840,41
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 2.156.661,37	2.156.661,37	2.318.560,99
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 3.512,91	3.512,91	7.535,32
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: € 16.028,14	16.028,14	20.150,89
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.231,45
<b>Summe</b>	<b>2.236.088,84</b>	<b>2.353.756,24</b>

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	405.245,07	386.713,36
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.374,02	2.666,64
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 51.895,00	- 51.455,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 158.915,14	- 117.088,03
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	3.146,94
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 62.136,93	- 66.477,13
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	141.672,02	157.506,78
8. Sonstige Steuern	- 6.934,70	- 6.934,70
9. Jahresüberschuss	134.737,32	150.572,08
10. Verlustvortrag	- 1.556.962,07	- 1.707.534,15
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 1.422.224,75</b>	<b>- 1.556.962,07</b>

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Quedlinburg KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Köln, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky  
Wirtschaftsprüfer



## 7. ANHANG

### 7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsobjekt SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 69873 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde freiwillig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) berücksichtigt. Von den für kleine 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. Die Nutzungsdauer beträgt 40 Jahre.

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 UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 1.302.965,48.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 2.156.661,37.

### 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 sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

#### 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 (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 6. November 2017

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG

Dr. Günter Lauerbach      SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
vertreten durch ihre Geschäftsführer



Dr. Günter Lauerbach      Dr. Maximilian Lauerbach

## Anlagenspiegel 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
<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	51.895,00	3.977.545,02	1.011.523,00	1.063.418,00
	<b>5.774.640,27</b>	<b>0,00</b>	<b>5.774.640,27</b>	<b>51.895,00</b>	<b>3.977.545,02</b>	<b>1.797.095,25</b>	<b>1.848.990,25</b>



Westlicher Eingang ins Nahversorgungszentrum Weyhegarten



Eingang vom Süden



Südwestseite der Fondsimmoblie

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](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)