



**Immobilien-Fonds Nr. 18**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2009  
Informationen zum Geschäftsjahr 2010**

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>2</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2009 .....	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung .....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 / Bilanz zum 31.12.2009 .....	3
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	3
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009.....	4
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	4
3. Ausschüttung 2009.....	5
4. Steuerliches Ergebnis 2009 .....	5
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010 .....	5
6. Kapitalbindung per 31.12.2009 .....	5
7. Zweitmarkt 2009 .....	6
<b>II. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>7</b>
<b>III. Jahresabschluss 2009.....</b>	<b>8</b>
1. Bilanz zum 31.12.2009 .....	8
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2009 .....	10
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009 .....	11
4. Bestätigungsvermerk 2009 .....	12
<b>IV. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>13</b>
1. Informationen zu den Mietverhältnissen.....	13
a) BAUHAUS .....	13
b) TAKKO .....	13
c) Leerstand.....	16
2. Neuer Bebauungsplan .....	16
3. Informationen zum Geschäftsjahr 2010 .....	17
a) Laufende Rechnung 2010 (Hochrechnung) .....	17
b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 (Hochrechnung) .....	18
c) Ausschüttung 2010 in Höhe von 2,0 % .....	18
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2009 .....</b>	<b>19</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2009 .....</b>	<b>23</b>

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2009

a) **Soll-Ist-Vergleichsrechnung**

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgenden Soll-Ist-Vergleichsrechnung die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckte Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 zugrunde liegt !

	gem. Prognose aus Geschäftsbericht 2006/2007	gem. Jahresabschluss	Abweichungen
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.487,8	1.450,1	- 37,7
Sonstige Einnahmen	10,7	3,6	- 7,1
<b>Einnahmen</b>	<b>1.498,5</b>	<b>1.453,7</b>	<b>- 44,8</b>
Tilgung	414,1	414,1	0,0
Zinsen	<u>597,8</u>	<u>605,9</u>	<u>- 8,1</u>
- Annuität	1.011,9	1.020,0	- 8,1
Instandhaltung	79,3	104,2	- 24,9
Nebenkosten	72,2	61,2	+ 11,0
Jahresabschlusskosten	5,5	5,5	0,0
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	1,0	- 1,0
<b>Ausgaben</b>	<b>1.221,7</b>	<b>1.244,7</b>	<b>- 23,0</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung (-) / -mehring (+)			- 44,8
Ausgabenmehring (-) / -minderung (+)			- 23,0
<b>Liquiditätsminderung (-) / -mehring (+)</b>			<b>- 67,8</b>
<b>Informativ:</b>			
<b>Darlehensstand</b>			
<b>31.12.2009</b>	<b>10.606,0</b>	<b>10.606,0</b>	<b>0,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Ergebnisprojektion  
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Ergebnisprojektion

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen**

**Mieteinnahmen: - T€ 37,7**

Das gegenüber der Prognose etwas schlechtere Ergebnis beruht auf einer für 2009 prognostizierten, aber aufgrund der sehr niedrigen tatsächlichen Inflationsrate noch nicht eingetretenen Indexanpassung beim Mieter BAUHAUS.

**Zinseinnahmen: - T€ 7,1**

Die Zinseinnahmen blieben aufgrund der sehr niedrigen Anlagezinsen hinter der Prognose zurück. Dabei wurde ein Anlagezins mit durchschnittlichen 2,9 % kalkuliert. Die tatsächliche Verzinsung lag im Bereich von 1 %.

**Annuität: - T€ 8,1**

Die Abweichung gegenüber der Prognose basiert auf einem etwas höheren als kalkulierten Zinssatz für ein Teildarlehen.

**Instandhaltung: - T€ 24,9**

Die Gesamtkosten von T€ 104,2 gliedern sich wie folgt auf:

	T €
Dachsanierung Möbelhaus 2008 - Schlusszahlung -	31,4
Dachsanierung Passagenbrücke Möbelhaus	23,1
Dachsanierung TOP-Passage	32,8
Dachreparatur Th. Philipps	1,6
Sonstige Reparaturen	15,3
<b>Summe</b>	<b>104,2</b>

Die relativ hohen Instandhaltungskosten sind auf altersbedingte Dachsanierungen beim Möbelhaus und dem Gebäude TOP-Passage zurückzuführen. Über die notwendig gewordene Sanierung des Daches des Möbelhauses wurde im Geschäftsbericht 2007 ausführlich berichtet. Von der Auftragssumme in Höhe von T€ 300 entfielen T€ 31,4 auf das Jahr 2009. Im Jahr 2009 stellte sich die zwingende Notwendigkeit heraus, auch die Flachdächer der Passagenbrücke (zwischen Möbelhaus und BAUHAUS) und der TOP-Passage (China-Restaurant) aus altersbedingten Gründen zu sanieren.

**Nebenkosten: + T€ 11,0**

Die Einsparung ist in der Höhe nicht endgültig, da die Nebenkosten zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgerechnet waren.

**Sonstige Kosten: - T€ 1,0**

Die sonstigen Kosten entfallen auf Kleinbeträge.

**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 / Bilanz zum 31.12.2009**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgenden Soll-Ist-Vergleichsrechnung die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckte Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 zugrunde liegt.

	laut neuer Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2009	232,1	284,2	+ 52,1
+ Summe Einnahmen 2009	1.498,5	1.453,7	- 44,8
- Summe Ausgaben 2009	1.221,7	1.244,7	- 23,0
<b>= Zwischensumme</b>	<b>558,9</b>	<b>493,2</b>	<b>- 15,7</b>
- Ausschüttung 2009	256,7	256,7	0,0
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,2	- 0,2
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2009</b>	<b>252,2</b>	<b>236,3</b>	<b>- 15,9</b>

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2009 lag damit um T€ 15,9 unter Plan.

## b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	313,9	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,1	
Sonstige Vermögensgegenstände	8,5	350,5
<b>Abzüglich</b>		
2. Rückstellungen	5,5	
3. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42,5	
Sonstige Verbindlichkeiten	66,3	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	114,3
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2009</b>		<b>236,2</b>

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

## c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Festgeld LBBW, Stuttgart	236,1
Laufendes Konto	71,3
Mieter-Kautionskonten	6,5
<b>Summe</b>	<b>313,9</b>

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Miete und Nebenkosten 2002-2007 (davon T€ 0,6 ausgeglichen in 2010)	6,6
, Miete, Nebenkosten 2007-2009	9,8
div. Mieter, Nebenkosten 2008 (ausgeglichen in 2010)	5,7
Nebenkosten 2009 (noch nicht abgerechnet)	6,0
<b>Summe</b>	<b>28,1</b>

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Stadtwerke Heidenheim, Abrechnung Strom, Gas, Wasser 2009	4,2
Versicherung , Erstattung Sturmschaden	4,2
Kosten Sonder-/Gesamtrechtsnachfolge	0,1
<b>Summe</b>	<b>8,5</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2010 ausgeglichen.

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
, Dachsanierung 2009	35,0
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2009	7,5
<b>Summe</b>	<b>42,5</b>

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2010 ausgeglichen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	36,4
Finanzamt, Umsatzsteuer November, Dezember 2009	18,7
div. Mieter, Nebenkostenabrechnung 2008	4,8
Mietkautionen	6,5
<b>Summe</b>	<b>66,4</b>

Alle Sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Mietkautionen wurden zwischenzeitlich eingelöst.

### 3. Ausschüttung 2009

Die Ausschüttung für das Jahr 2009 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 60 im Dezember 2009 gemäß der im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckten Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 in Höhe von

**€ 2.000**

bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio (= 2,00 %).

### 4. Steuerliches Ergebnis 2009

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2009 ein steuerliches Ergebnis von

**€ 119**

Das aus Anlegersicht positive niedrige steuerliche Ergebnis ist bedingt durch die gesunkenen Mieteinnahmen nach Auslaufen des Mietvertrags über das Möbelhaus mit BLV (Möbelhaus) im Jahr 2008 und Neuvermietung an Möbel-Lutz zu einem wesentlich niedrigeren Mietzins.

### 5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 bzw. € 53.685,65 (inkl. 5 % Agio) beträgt der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert zum 01.01.2010 € 33.421.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt für beide Werte ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

### 6. Kapitalbindung per 31.12.2009

Ein Vergleich der per 31.12.2009 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Angaben im Prospekt (bis 1998) bzw. in der neuen Ergebnisprojektion (ab 1999) ergibt

nachfolgende Aussage zum noch gebundenen Kapital. Sie unterstellt, dass der Zeichner an der Kapitalerhöhung in Höhe von 15 % im Jahr 1996 teilgenommen hat. Die Tabelle gilt für eine Zeichnungssumme von DM 100.000 zzgl. 5 % Agio zzgl. Kapitalerhöhung von DM 15.000 (ohne Agio) = **DM 115.000**.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Angaben im Prospekt bzw. in der neuen Ergebnisprojektion erfolgt die nachfolgende Darstellung **auf DM-Basis!**

Jahr	Kapitaleinzahlg .(-) Ausschüttungen (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-satz	Steuerzahlung (-) -erstattung (+)	Gebundenes (-) Freies (+) K a p i t a l
	DM	DM	%	DM	DM
1989/ 1990	- 105.000 + 5.500	- 35.682			
1991	+ 5.500	- 1.297			
1992	+ 5.500	- 1.324			
1993	+ 5.500	- 853			
1994	+ 5.750	- 325			
1995	+ 5.750	- 794			
1996	- 15.000 + 5.000	- 35.080 2.115			
1997	+ 5.750	- 329			
1998	+ 5.750	+ 1.000			
1999	+ 5.750	+ 1.306			
2000	+ 4.888	+ 1.498			
2001	+ 4.888	+ 1.315			
2002	+ 5.750	+ 2.302			
2003	+ 5.175	+ 2.570			
2004	+ 5.175	+ 2.738			
2005	+ 5.462	+ 2.381			
2006	+ 5.175	+ 2.702			
2007	+ 4.025	+ 6.445			
2008	+ 2.875	- 4.283			
2009	+ 2.300	+ 136			
<b>IST</b>	<b>- 18.537</b>	<b>- 53.459</b>	<b>50</b> <b>40</b> <b>30</b>	<b>+ 26.730</b> <b>+ 21.384</b> <b>+ 16.038</b>	<b>+ 8.193</b> <b>+ 2.847</b> <b>- 2.499</b>

Bei einem Vergleich der Ist-Zahlen mit Prospekt (bis 1998), neuer Ergebnisprojektion (bis 2007) und neuer Prognose (ab 2008) ergibt sich bei einem persönlichen durchschnittlichen Steuersatz von 40% zum 31.12.2009 ein um ca. DM 2.847 geringeres gebundenes bzw. höheres freies Kapital. **Anleger mit einem durchschnittlichen persönlichen Steuersatz von ca. 35% oder höher haben zum 31.12.2009 ihr ursprünglich eingesetztes Kapital bereits vollständig zurückerhalten !**

7. Zweitmarkt 2009




### Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2008

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von max. 45,33 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt a:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	11.737	
abzügl. Stimmenthaltungen	306	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>11.431</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>11.356</b>	<b>99,34</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>75</b>	<b>0,66</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt b:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	11.737	
abzügl. Stimmenthaltungen	579	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>11.158</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>10.903</b>	<b>97,71</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>255</b>	<b>2,29</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt c:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	11.737	
abzügl. Stimmenthaltungen	573	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>11.164</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>10.909</b>	<b>97,72</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>255</b>	<b>2,28</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2009 bestellt.

1. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen		6.568.335,03	7.203
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	28.079,83		
2. Sonstige Vermögensstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	8.524,81		
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	313.882,02	350.486,66	307
<b>C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE VERLUSTANTEILE</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	- 12.705.986,71		- 12.706
3. Kapitalrücklage (Agio)	- 552.323,05		- 552
	- 13.258.309,76		
4. Ausschüttungen	11.037.782,76		10.781
5. sonstige Entnahmen	2.006,87		2
6. Bilanzverlust	6.019.997,11	3.801.476,98	6.009
		<u>10.720.298,67</u>	<u>11.070</u>

			PASSIVA
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
sonstige Rückstellungen		5.462,00	5
<b>B. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 437.306,95	10.606.001,62		11.020
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 42.484,73	42.484,73		25
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 66.350,32	<u>66.350,32</u>	10.714.836,67	20
		<u>10.720.298,67</u>	<u>11.070</u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2009**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.483.011,46	1.666
2. sonstige betriebliche Erträge	30.660,80	4
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 634.413,00	- 634
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 245.964,69	- 606
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.850,31	45
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 605.870,79	- 629
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31.274,09	- 154
8. sonstige Steuern	- 42.522,27	- 42
9. Jahresfehlbetrag	- 11.248,18	- 196
10. Verlustvortrag	- 6.008.748,93	- 5.812
11. Bilanzverlust	- 6.019.997,11	- 6.008

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01. €	zum 31.12. €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.483.011,46	24.253,72 -	13.929,15	1.493.336,03
Zinsen und ähnliche Erträge	3.850,31	14,56	0,00	3.864,87
Sonstige Erträge	30.660,80	201,49 -	4.305,21	26.557,08
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	3.212,41	277.764,15	280.976,56
	<u>1.517.522,57</u>	<u>27.682,18</u>	<u>259.529,79</u>	<u>1.804.734,54</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	634.413,00	0,00	0,00	634.413,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	605.870,79	0,00	0,00	605.870,79
Grundsteuer	42.522,27	0,00	0,00	42.522,27
Sonstige Aufwendungen	245.964,69	38.494,93 -	37.506,50	246.953,12
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.966,05	34.165,40	37.131,45
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	2.446,00	220.199,46	222.645,46
	<u>1.528.770,75</u>	<u>43.906,98</u>	<u>216.858,36</u>	<u>1.789.536,09</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>11.248,18</u>			
		- <u>16.224,80</u>	<u>42.671,43</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>15.198,45</u>

4. Bestätigungsvermerk 2009

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 2009 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 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.

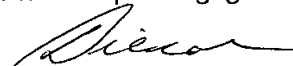
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 10. Juli 2010



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

### 1. Informationen zu den Mietverhältnissen

Gegenüber dem letzten Geschäftsbericht haben sich die nachfolgend erläuterten Veränderungen ergeben.

#### **a) BAUHAUS**

Bereits in dem letzten Geschäftsbericht wurde darüber informiert, dass BAUHAUS an einer vorzeitigen Verlängerung des derzeit bis 31.12.2012 abgeschlossenen Mietvertrages interessiert ist.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **b) TAKKO**

Der Mietvertrag mit TAKKO ist, wie im letzten Geschäftsbericht mitgeteilt, Ende Oktober 2010 ausgelaufen. TAKKO war aus nicht näher bekannten Gründen an einer Vertragsverlängerung nicht interessiert.

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

### **c) Leerstand**

Für die Flächen im Obergeschoss über BAUHAUS gibt es immer wieder einmal Mietinteressenten, ebenso für die Bürofläche im Obergeschoss des Möbelhauses. Die Flächen werden zu sehr günstigen Konditionen angeboten. Zu einem Mietvertragsabschluss kam es bisher jedoch nicht.

[Redacted text block]

### **2. Neuer Bebauungsplan**

Die Stadt Heidenheim bereitet einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet an der Königsbronner Str. in Heidenheim vor, von dem die Fondsimmobilien betroffen wären. Der Plan soll bereits Anfang 2011 öffentlich ausgelegt werden. Inhalt des Bebauungsplans ist vor allem eine Beschränkung der zulässigen Verkaufssortimente, d.h. es sollen sogenannte zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Zwar besteht für alle bereits

vorhandenen Nutzungen sogenannter Bestandsschutz und sie sind damit weiterhin unbeschränkt zulässig. Der Bebauungsplan hätte aber zur Folge, daß künftige Nutzungs- und Sortimentsänderungen nicht mehr uneingeschränkt genehmigt werden.

Die Geschäftsführung wird den vorgesehenen Bebauungsplan von einem Fachanwalt überprüfen lassen und zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft gegebenenfalls Rechtsmittel einlegen.

### 3. Informationen zum Geschäftsjahr 2010

#### a) Laufende Rechnung 2010 (Hochrechnung)

Ein wegen der fortgeschrittenen Zeit weitgehend gesicherter Soll-Ist-Vergleich ergibt folgendes Bild für das Geschäftsjahr 2010. Der Soll-Ist-Vergleichsrechnung liegt dabei die im Geschäftsbericht 2006/2007 aufgestellte Prognose zugrunde.

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung*
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.499,6	1.450,0	- 49,6
Zinseinnahmen	10,7	1,0	- 9,7
<b>Einnahmen</b>	<b>1.510,3</b>	<b>1.451,0</b>	<b>- 59,3</b>
Tilgung	437,3	437,3	
Zinsen	<u>574,6</u>	<u>582,8</u>	
Annuität	1.011,9	1.020,1	- 8,2
Reparaturaufwand	79,3	46,7	32,6
Nebenkosten	74,5	44,2	30,3
Jahresabschlusskosten	5,5	5,5	0,0
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	1,2	- 1,2
<b>Ausgaben</b>	<b>1.224,0</b>	<b>1.170,5</b>	<b>53,5</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 59,3
Ausgabenminderung			53,5
<b>Liquiditätsminderung</b>			<b>- 5,7</b>
<b>Informatorisch:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2010</b>	<b>10.168,7</b>	<b>10.168,7</b>	<b>0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prognose  
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prognose

Die Einnahmen erreichen nicht ganz die Werte der Prognose. Ursache waren die niedrigen Anlagezinsen und andererseits die niedrige Inflation, die zur Folge hatte, dass die Voraussetzungen einer für 2010 prognostizierten Indexanpassung nicht eingetreten sind.

## b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 (Hochrechnung)

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung
	T€	T€	T€
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2009</b>	<b>252,2</b>	<b>236,2</b>	<b>- 16,0</b>
+ Summe Einnahmen 2010	1.510,3	1.451,0	- 59,3
- Summe Ausgaben 2010	1.224,0	1.170,5	53,5
<b>= Zwischensumme</b>	<b>538,5</b>	<b>516,7</b>	<b>- 21,8</b>
- Ausschüttung 2010	256,7	256,7	0,0
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2010</b>	<b>281,8</b>	<b>260,0</b>	<b>-21,8</b>

## c) Ausschüttung 2010 in Höhe von 2,0 %

Die Ausschüttung für das Jahr 2010 erfolgt entsprechend der im letzten Geschäftsbericht aufgestellten Prognose in Höhe von 2,0 % des Zeichnungsbetrags ohne Agio. Die Liquiditätsreserve nach Ausschüttung per 31.12.2010 liegt dann voraussichtlich um ca. T€ 22 unter Plan.

Die Ausschüttung erfolgt mit der Versendung dieses Geschäftsberichts.

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2009



	1991			1992		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.602,6	1.840,7	238,1	1.556,6	1.912,1	355,5
+ Einnahmen	3.195,1	3.262,4	67,3	3.264,4	3.375,0	110,6
- Ausgaben	- 2.040,5	- 1.990,4	50,1	- 2.046,5	- 2.272,9	- 226,4
- Ausschüttung	- 1.200,6	- 1.200,6	0,0	- 1.200,6	- 1.200,6	0,0
- anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.556,6	<b>1.912,1</b>	355,5	1.573,9	<b>1.813,6</b>	236,5

	1993			1994		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.573,9	1.813,6	239,7	1.613,7	2.014,4	400,7
+ Einnahmen	3.289,5	3.340,9	51,4	3.340,3	3.287,7	- 52,6
- Ausgaben	- 2.049,1	- 1.939,5	109,6	- 2.061,6	- 1.959,8	101,8
- Ausschüttung	- 1.200,6	- 1.200,6	0,00	- 1.255,2	- 1.255,2	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	- 0,2	0,0	0,0	- 0,7
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.613,7	<b>2.014,4</b>	400,5	1.637,2	<b>2.087,1</b>	449,2

	1995			1996		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.637,2	2.087,1	449,9	1.720,0	2.069,5	349,5
+ Einnahmen	3.404,8	3.309,3	- 95,5	3.415,1	4.650,7	1.235,6
- Ausgaben	- 2.066,8	- 2.071,6	- 4,8	- 2.067,0	- 2.571,4	- 504,4
- Ausschüttung	- 1.255,2	- 1.255,1	0,1	- 1.255,2	- 1.170,8	84,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 1,2	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen				0,0	- 912,1	- 912,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.720,0	<b>2.069,5</b>	348,5	1.812,9	<b>4.795,6</b>	252,9

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2009



	1997			1998		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.812,9	4.795,6 3.011,0	2.982,7	1.129,1	762,3	-366,8
+ Einnahmen	3.484,5	3.205,7	- 278,8	3.585,2	3.549,1	-36,1
- Ausgaben	- 2.913,1	- 2.049,9	863,2	-2.085,5	-2.277,8	-192,3
- Ausschüttung	- 1.255,2	- 1.242,6	12,6	-1.255,2	-1.255,2	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Sondermaßnahme		- 6.957,5			41,6	
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.129,1	<b>762,3</b>	3.579,7	1.373,6	<b>816,7</b>	- 598,5

	1999			2000		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	816,7	816,7 0,0	0,00	815,3	886,5	71,2
+ Einnahmen	3.408,2	3.495,3	87,1	3.405,0	3.438,8	33,8
- Ausgaben	-2.154,5	-2.150,1	4,4	-2.516,7	-2.408,0	108,7
- Ausschüttung	-1.255,1	-1.255,1	0,0	-1.066,9	-1.066,9	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
- Anschaffungen	0,0	-21,0	-21,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	815,3	<b>886,5</b>	70,3	636,7	<b>850,3</b>	213,6

	2001			2002		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	636,7	850,3	213,6	251,6	403,3	151,7
+ Einnahmen	3.446,8	3.511,1	64,3	1.807,8	1.829,3	21,4
- Ausgaben	-2.524,6	2.505,8	18,8	-1.291,0	-1.209,6	81,4
- Ausschüttung	- 1.066,9	-1.066,9	0,0	-545,5	-641,7	-96,3
Spende 2001 / Sondermaßnahme 2002	0,0	-0,1	-0,1	0,0	- 5,8	- 5,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	492,1	<b>788,7</b>	296,6	222,9	<b>375,4</b>	152,4

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2009



	2003			2004		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	222,9	375,4	152,4	215,1	352,0	136,9
+ Einnahmen	1.836,7	2.041,1	204,4	1.860,3	1.910,0	49,7
- Ausgaben	-1.299,0	-1.486,9	187,8	-1.302,8	-1.267,1	35,7
- Ausschüttung	-545,5	-577,5	32,0	-545,5	-577,6	- 32,1
Spende	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	215,1	<b>352,0</b>	136,9	227,1	<b>417,3</b>	190,2

	2005			2006		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	227,1	417,3	190,2	247,5	423,7	176,2
+ Einnahmen	1.903,1	1.886,6	- 16,5	1.949,6	1.851,9	- 97,7
- Ausgaben	- 1.305,2	- 1.270,4	34,8	1.312,2	1.323,9	- 11,7
- Ausschüttung	- 577,5	- 609,7	- 32,2	577,5	577,5	0,0
Spende	0,0	0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	247,5	<b>423,7</b>	176,2	307,4	<b>374,2</b>	66,9

	2007			2008		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	307,4	374,2	66,8	386,2	*581,7	195,5
+ Einnahmen	1.977,8	1.946,0	-31,8	2.022,8	1.624,6	-398,2
- Ausgaben	1.321,5	1.289,3	32,2	1.469,8	1.600,8	-131,0
- Ausschüttung	577,5	*449,2	+ 128,3	641,7	*320,8	+320,9
Steuerabzug	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	- 0,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	386,2	<b>*581,7</b>	195,5	297,5	<b>284,2</b>	- 13,3

\* Da die Ausschüttung 2007 erst in 2008 ausbezahlt wurde, weichen diese Zahlen von den Jahresabschlüssen 2007 und 2008 ab.

	2009			2010		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	297,4	284,2	- 13,3			
+ Einnahmen	2.060,5	1.453,7	- 44,8			
- Ausgaben	1.477,5	1.244,7	- 23,0			
- Ausschüttung	641,7	256,7	0,0			
Steuerabzug	0,0	0,2	- 0,2			
= Liquiditätsreserve Jahresende	238,7	236,3	- 15,9			



Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 51.129 (DM 100.000) zzgl. 5 % Agio

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt (1) bzw. Ergebnisprojektion (2)	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung
	DM	DM	DM
<b>Summe 1989 – 1998</b> <small>(bezogen auf das Kapital vor Kapitalerhöhung)</small>	<b>- 33.998 (1)</b>	<b>-73.770 (1)</b>	<b>- 39.772</b>
1999	731 (2)	1.143 (1)	
2000	565 (2)	1.310 (1)	
2001	824 (2)	1.150 (1)	
Zw.-Summe	2.120	3.603	
	€	€	€
Übertrag	1.084	1.842	
2002	684 (2)	1.029 (1)	
2003	824 (2)	1.150 (1)	
2004	979 (2)	1.225 (1)	
2005	1.221 (2)	1.065 (1)	
2006	1.464 (2)	1.209 (2)	
2007	1.649 (2)	2.884 (2)	
2008	1.331 (2)	- 1.916 (2)	
2009	1.496 (2)	136 (3)	
<b>Summe 1999-2009</b>	<b>10.732</b>	<b>8.624</b>	<b>- 2.108</b>

Bedingt durch die Sondermaßnahmen in den Jahren 1996 und 1997 können die Werte des Emissionsprospektes nicht mehr als Vergleichsmaßstab für die tatsächlich erzielten Ergebnisse herangezogen werden. Für den Zeitraum ab 1999 wurde eine neue Ergebnisprojektion erstellt, deren Werte ab diesem Zeitpunkt als Vergleichsmaßstab dienen.

Für die Jahre 1995 bis 1999 wurde im Jahr 2001 eine steuerliche Betriebsprüfung durchgeführt. Änderungen der Ergebnisse in 1996 und 1997 von zusammen – DM 221 führen zu dem ausgewiesenen kumulierten Ergebnis 1989 bis 1998. Das Ergebnis 1999 änderte sich durch die Betriebsprüfung um DM 98 auf DM 1.143.

Ab 1999 wird als Basis für die Berechnung der steuerlichen Ergebnisse das Kapital der Gesellschaft nach Kapitalerhöhung (=DM 25.391.000) herangezogen.

Für die Jahre 2000 bis 2004 wurde in den Jahren 2005 und 2006 eine steuerliche Betriebsprüfung durchgeführt. Diese führte zu den ausgewiesenen geänderten steuerlichen Ergebnissen für die Jahre 2003 und 2004 (per Saldo Erhöhung um € 322; siehe auch Ziff. II.1 des Geschäftsberichts 2006)

Wegen des steuerlichen Ergebnisses 2009 wird auf Ziff. I.4. dieses Geschäftsberichtes verwiesen.







ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)