

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

18

FONDS

FACHMARKTZENTRUM, HEIDENHEIM





Fondsimmobilie Fachmarktzentrum Heidenheim



Eingangsbereich Bauhaus



Fondsobjekt mit Gebäudeteil Top-Passage links

# INHALT

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

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1989
Anzahl Anleger	203 (Stichtag 31.12.2015)
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	47,91 % auf den 01.01.2016

## Fondsobjekt Fachmarktzentrum, Heidenheim

Standort	Aalener Straße 28 + 32; Königsbronner Straße 39, 45, 47; Riedstraße 3, 5, 7 89520 Heidenheim-Schnaitheim
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>1)</sup>	100,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>1)</sup>	141,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	1967; Erweiterungsbauten 1983 - 1988; teilweiser Umbau 1996
Mietfläche	22.512 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	14
Stellplätze	520
Vermietungsstand	94,92% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.424.564
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	

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

## Standort des Fondsobjektes



Fachmarktzentrum, Heidenheim

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

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	1.424,6	1.431,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 438,7	- 469,2
Tilgung für Bankdarlehen	- 574,5	- 544,0
Bewirtschaftungskosten	- 138,4	- 134,7
Reparaturaufwand <sup>2)</sup>	- 38,9	- 309,6
Ausschüttungen	0,0	0,0
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 9,2	- 30,5
<b>Ergebnis</b>	<b>224,9</b>	<b>- 56,2</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	4,33	4,10
Steuerliches Ergebnis in T€ <sup>3)</sup>	692,6	- 40,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK <sup>3)</sup>	5,18	- 0,30
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 41,52	- 46,70
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	- 5,33	- 7,44

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	607,0	382,1
Fremdkapital per 31.12.	7.585,6	8.160,1

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

<sup>2)</sup> Im Vorjahr 2014 Durchführung der altersbedingt notwendig gewordenen Großreparatur des Daches oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage über insgesamt rd. T€ 310. Berichterstattung im Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2014.

<sup>3)</sup> Das negative steuerliche Ergebnis im Vorjahr begründet sich insbesondere aus Verlusten aufgrund der in 2014 mit der Dachsanierung durchgeführten Großreparatur oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>4)</sup>

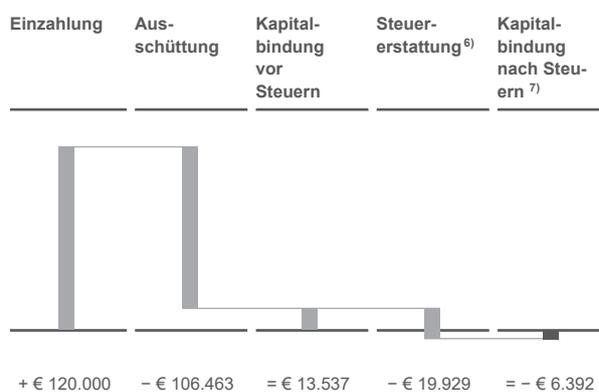
Fachmarktzentrum, Heidenheim (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>4)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 120.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015 <sup>5)</sup>



<sup>5)</sup> 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.

<sup>6)</sup> bei Steuersatz 40 %

<sup>7)</sup> Zum 31.12.2015 besteht keine Kapitalbindung mehr. Damit wurde unter Berücksichtigung bei einer Musterbeteiligung von DM 120.000 inkl. Agio und Kapitalerhöhung in 1996 bei einem Steuersatz 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.

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

die vergangenen beiden Jahre 2014 und 2015 waren für das Fachmarktzentrum Heidenheim geprägt von alterstypisch notwendig gewordenen Dachreparaturen von rd. T€ 310 in 2014 sowie erfolgten weiteren Instandhaltungsmaßnahmen am Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss und an der Heizungsanlage in der Top-Passage von insgesamt rd. T€ 39 in 2015. Die durchgeführten Maßnahmen und die Ausschüttungsaussetzungen in den vergangenen beiden Geschäftsjahren hatten und haben das Ziel, die Attraktivität der Fondsimmoblie in Heidenheim als Objektstandort für Mieter sicherzustellen und im Hinblick auf künftige Mietvertragsverhandlungen bei beiden Hauptmietern Bauhaus und mömax Liquiditätsspielraum für Baukostenzuschüsse aufbauen zu können. All diese Maßnahmen sollen einer Steigerung des Objektwertes dienen.



Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie über die wirtschaftliche Fondsentwicklung in 2015.

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

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 13. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

#### Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

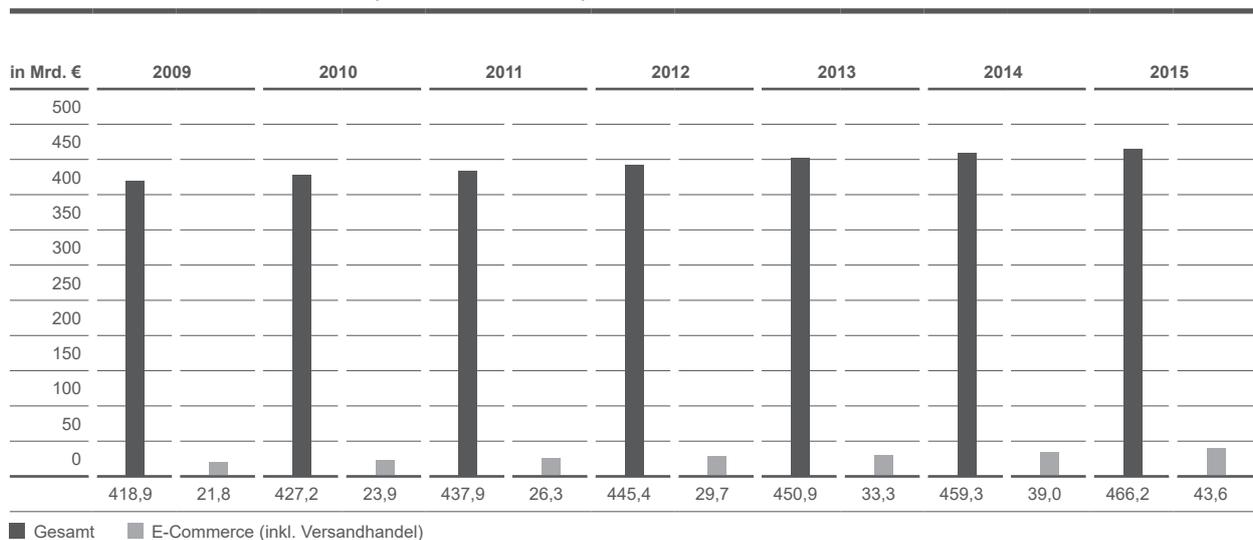
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

#### Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

## 4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015 <sup>1)</sup>

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	1.424,6	1.430,8	- 6,2
Zinseinnahmen	0,0	1,1	- 1,1
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.424,6</b>	<b>1.431,8</b>	<b>- 7,2</b>
Annuität	- 1.013,2	- 1.013,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 438,7	- 469,2	30,5
<i>davon Tilgung</i>	- 574,5	- 544,0	- 30,5
Reparaturaufwand	- 38,9	- 309,6	270,7
Nebenkosten	- 79,5	- 75,9	- 3,6
Sonstige Kosten	- 58,9	- 58,8	- 0,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.190,6</b>	<b>- 1.457,5</b>	<b>266,9</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>234,0</b>	<b>-25,7</b>	<b>259,7</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 9,2	- 30,5	21,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	382,1	438,3	- 56,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>607,0</b>	<b>382,1</b>	<b>224,9</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup>Darstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015 und Gegenüberstellung mit den Vorjahreswerten von 2014. Eine Gegenüberstellung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches entfällt aufgrund des Zeitablaufs der Prognoserechnung in 2012.

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen T€ 1.424,6 und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6,2. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt und erläutert.

#### Minderermieteinnahmen 2015 zum Vorjahr

Angaben in T€
<b>Gesamt</b>
<b>- 6,2</b>

Für Neuvermietungsaktivitäten (Anzeigeninserate, Plakate, etc.) wurden im Geschäftsjahr 2015 T€ 1,5 aufgewendet. Im Vorjahresvergleich sind die in 2014 angefallenen Kosten von T€ 1,0 beim Einnahmenvergleich aufgrund des Liquiditätsabflusses im Vorjahr herauszurechnen.

#### Zinseinnahmen

Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Wiederanlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere.

#### Sonstige Einnahmen

In 2015 ergaben sich wie im Vorjahr keine Sonstigen Einnahmen.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 1.013,2. Die Abweichung

der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 38,9 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 270,7 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aufgrund der in 2014 altersbedingt notwendig gewordenen und durchgeführten Großreparatur des Daches oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage über insgesamt rd. T€ 310. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Dachwartung und -reparaturen	12,7
Fenster-/Türreparaturen	8,2
Außenfassaden-19/Treppenreparaturen	6,2
Reparaturarbeiten Wasserschaden	4,3
Elektroreparaturen	3,7
Reparaturarbeiten Sanitär/Heizung	1,3
Sonstige Reparaturaufwendungen	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>38,9</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2015 T€ 79,5 und lagen im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 75,9 um T€ 3,6 höher. Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten ist im Vergleich zum Vorjahr in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Grundsteuer	42,5	42,5
Heizung	17,3	21,6
Niederschlagswasser, Abwasser	12,1	9,3
Versicherungen	12,0	14,3
Reinigung	7,2	9,1
Gas, Wasser, Strom, Heizöl	6,4	8,4
Winterdienst	6,3	4,4
Centermanagement	5,4	5,0
Hausmeister & haustechn. Betreuung <sup>1)</sup>	2,9	1,7
Sonstige Nebenkosten	2,0	1,8
Instandhaltung/Instandsetzung	0,0	1,3
<b>Zwischensumme 1</b>	<b>114,0</b>	<b>119,4</b>
Vorauszahlung & Abrechnung <sup>2)</sup>	- 35,7	- 44,2
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>78,3</b>	<b>75,2</b>
Nebenkosten des Geldverkehrs <sup>3)</sup>	0,4	0,4
Sonstige Nebenkosten	0,9	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>79,5</b>	<b>75,9</b>

<sup>1)</sup>Aufwendungen für Hausmeister & haustechnische Betreuung

<sup>2)</sup>Summe aus Nebenkostenvorauszahlung und Abrechnungspauschale (vor Erstellung der Nebenkostenabrechnung)

<sup>3)</sup>Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Die nicht umlegbaren Nebenkosten in 2015 von T€ 79,5 begründen sich zum größten Teil aufgrund mietvertraglicher Regelungen, die eine mehrheitliche Umlage darin enthaltener Kosten, unter anderem für Grundsteuer und Versicherung, nicht zulassen. Die größten Positionen bei den nicht umlegbaren Nebenkosten stellen Grundsteuer, Gebäudeversicherung sowie Heizung/Gas aufgrund eines Teilleerstandes in 2015 dar. Der Rest der in den nicht umlegbaren Nebenkosten enthaltenen Aufwendungen betreffen diverse Positionen.

### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind die Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 58,9 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 2015 und die Gegenüberstellung zum Vorjahr dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	52,7	52,7	0,0
Prüfungskosten	6,2	6,1	- 0,1
<b>Gesamt</b>	<b>58,9</b>	<b>58,8</b>	<b>- 0,1</b>

### Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -30,5 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -9,5. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Fordungsverluste	0,0	- 30,3
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	- 6,2	4,1
Rechts- und Beratungskosten	- 1,5	- 2,3
Periodenfremde Aufwendungen	- 1,5	- 1,8
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,3
<b>Gesamt</b>	<b>- 9,2</b>	<b>- 30,5</b>

<sup>1)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

### Ausschüttung

Aufgrund der Großreparatur in 2015 in Höhe von rd. T€ 310 sowie weiteren Instandhaltungsmaßnahmen in 2015 – unter anderem zwei größere Maßnahmen am Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss der Top-Passage sowie an der Heizungsanlage der Top-Passage über insgesamt rd. T€ 39 – konnte in 2015 keine Ausschüttung vorgenommen werden, um die Liquidität für diese erforderlich gewordenen Maßnahmen vorzuhalten. Ebenso ist ein Liquiditätsspielraum für kommende Mietvertragsverhand-

lungen, und damit einhergehend für Umbaukosten, für den nachhaltigen Erhalt des Objektwertes aufzubauen. Mit Gesellschafterrundschreiben Nr. 67 vom 16.12.2015 haben wir Sie darüber informiert.

#### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 607,0 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 224,9 höher. Die Mehrliquidität zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die in 2014 durchgeführte Großreparatur am Dach in Höhe von rd. T€ 310 zurückzuführen.

#### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26,3
Guthaben bei Kreditinstituten	654,2
Sonstige Rückstellungen	- 6,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 24,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 39,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 3,4
<b>Gesamt</b>	<b>607,0</b>

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	18,4
Jian Guo Zhou, Mietrückstand 10+11/2015	6,5
TEDi GmbH & Co. KG, Zahlungsminderung	1,1
Sonstige Forderungen	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>26,3</b>

Bei den zum Bilanzstichtag 31.12.2015 aufgeführten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 26,3 sind Forderungen aus Nebenkosten in Höhe von T€ 18,4 sowie Forderungen aus offenen Mietzahlungen in Höhe von insgesamt T€ 7,6 enthalten. Die weiteren Sonstigen Forderungen von T€ 0,3 betreffen Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen). Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 18,4 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von den Nebenkostenforderungen noch T€ 3,3 sowie die Mietforderung gegenüber Jian Guo Zhou in Höhe von T€ 6,5 und aus den Sonstigen Forderungen T€ 0,1 offen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	510,7
Münchener Bank	143,5
<b>Gesamt</b>	<b>654,2</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	6,2
<b>Gesamt</b>	<b>6,2</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 6,2 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Wierig GmbH, Leckortung Dach und Reparatur Bauhaus	9,2
GSR-Theo, Außenfassadenreparatur	7,3
MFM Halbrucker, Hausmeistertätigkeit 12/2015	1,4
Bauhaus, Heizkosten 2015 + Wasserabr. Bäckerei Gnaier	1,1
Schiele GmbH, Sicherheitseinbehalt Sanierung Porenwand	1,0
Monteforte Heizung-Sanitär, Beleuchtungsreparatur	1,0
Bernd Schmid, Türreparatur TEDi und China-Restaurant	0,8
Noerr LLP, Rechtsberatung	0,8
Thomas Philipps GmbH & Co. KG, Schädlingsbekämpfung	0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>24,6</b>

Bei den zum Bilanzstichtag 31.12.2015 offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von insgesamt T€ 24,6 sind bis auf den Sicherheitseinbehalt gegenüber der Firma Schiele GmbH über T€ 1,0 sämtliche übrige Positionen ausgeglichen. Bei der offenen Verbindlichkeit gegenüber der Firma Schiele GmbH handelt es sich um einen Sicherheitseinbehalt aus Sanierungsarbeiten der Porenwand.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	24,1
Kauttionen	6,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	5,8
Verbindlichkeiten Nebenkostenabrechnung	2,9
<b>Gesamt</b>	<b>39,4</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2015 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 24,1. Bei der Position "Kauttionen" handelt es sich um einbezahlte Kauttionen von Mietern in Höhe von T€ 6,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten neben den Mietkauttionen in Höhe von T€ 6,6 Ausschüttungseinbehalte in Höhe von T€ 5,8 noch offen.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete [REDACTED] 01/2016 [REDACTED]	
<b>Gesamt</b>	<b>3,4</b>

Im Dezember 2015 wurde vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung für den Zeitraum Januar 2016 in Höhe von T€ 3,4 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2015 abgegrenzt werden musste.

### 4.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
<b>Darlehen 1</b>	
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 31.12.2015	€ 3.968.984
<b>Darlehen 2</b>	
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 31.12.2015	€ 2.755.954
<b>Darlehen 3 (Zusatzdarlehen Erweiterungsbaumaßnahme Bauhaus)</b>	
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 31.12.2015	€ 860.696
<b>Darlehen gesamt</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 15.572.494 (= DM 30.457.150)
Darlehensstand 31.12.2015	€ 7.585.635
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	51,29 %

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 1989 ein Gesamtkredit über € 18.406.508 (= DM 36.000.000) aufgenommen. Dieser Kredit teilte sich in zwei Teile auf: Ein Kredit in Höhe von € 4.112.244 (= DM 8.042.850) erfolgte zu einer Auszahlung von 100 % und einer Laufzeit bis 31.12.1990. Als kurzfristiger Kredit galt er für die Zwischenfinanzierung und wurde aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter zurückgeführt.

Als langfristiges Darlehen des bereitgestellten Kredites wurden von der Landesbank Baden-Württemberg € 14.294.264 (= DM 27.957.150) gewährt. Die Darlehensbereitstellung erfolgte in zwei Teildarlehen, die in der vorstehenden Finanzierungsübersicht zum 31.12.2015 als Darlehen 1 und Darlehen 2 dargestellt sind. Diese werden seit dem 01.01.2008 bis Ablauf der Zinsfestschreibung am 30.06.2017 zu einem Festzins von 5,48 % p.a. geführt. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Die Rückzahlung erfolgt bei beiden Darlehen seit dem 01.01.1991 in Höhe von 1,0 % p.a. vom

ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate bei Darlehen 1 beträgt € 136.668 und bei Darlehen 2 € 94.898.

Für die Erweiterungsbaumaßnahme des Neubaus von Bauhaus wurde 1997 zur Teilfinanzierung neben der Einbringung von weiterem Gesellschaftskapital als Eigenmittel ein Darlehen über € 1.278.230 (= DM 2.500.000) aufgenommen. In der vorstehenden Finanzierungsübersicht zum 31.12.2015 ist das Zusatzdarlehen als Darlehen 3 dargestellt. Die Zinsfestschreibung hat ebenfalls eine Laufzeit bis 30.06.2017 bei einem Festzins von 5,70 % p.a. Die Rückzahlung erfolgt seit dem 01.07.1997 in Höhe von 1,0 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate beträgt € 21.410.

### 4.4 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 2015 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 (6,22%)	€ 6.221
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum Vorjahr höhere steuerliche Ergebnis von € 6.580 (Einkünfte Vorjahr: Vermietung und Verpachtung € -369; Kapitalvermögen € 10) beruht insbesondere auf den im Vorjahr erheblich höheren Reparaturaufwendungen von rd. T€ 310 aufgrund der mit der Dachsanierung durchgeführten Großreparatur oberhalb des Lagers Mömax und des Verkaufsraumes von Thomas Philipps sowie Instandsetzungsarbeiten am Dach der Top-Passage. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung IV unter der Steuernummer 146/249/01836. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 70 vom 13.09.2016 versandt.

### 4.5 AUSSCHÜTTUNG

In unseren Ausführungen zur Einnahmen-Überschussrechnung 2015 haben wir über die nach Durchführung der Dachreparatur in 2014 von rd. T€ 310 erfolgten weiteren Instandhaltungsmaßnahmen am Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss sowie an der Heizungsanlage in der Top-Passage von insgesamt rd. T€ 39 berichtet. Eine Ausschüttung konnte daher in 2015 nicht vorgenommen werden, worüber wir im Gesellschafterrundschriften Nr. 67 vom 16.12.2015 informiert haben.

## 5. JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	2015 in €	2014 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	3.323.963,03	3.444.065,03
II. Finanzanlagen	0,00	3.323.963,03
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.264,63	27.954,13
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	654.229,60	680.494,23
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		415.675,82
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	5.630,74
VI. Bilanzverlust	5.237.644,11	3.654.657,13
VI. Bilanzverlust		5.917.038,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Summe</b>	<b>7.659.114,39</b>	<b>8.221.623,90</b>
Passiva	2015 in €	2014 in €
A. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	6.151,23	6.151,23
II. Sonstige Rückstellungen		6.030,61
B. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 606.679,36	7.585.634,73	8.160.099,69
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 24.574,12	24.574,12	17.473,92
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: € 39.375,77	39.375,77	34.784,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.378,54
<b>Summe</b>		<b>8.221.623,90</b>
	<b>7.659.114,39</b>	

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	1.457.844,90	1.480.079,14
2. Sonstige betriebliche Erträge	20,59	1,61
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 120.102,00	- 591.507,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 177.342,10	- 481.392,19
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.073,04
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 438.504,61	- 469.232,33
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	721.916,78	- 60.977,73
8. Sonstige Steuern	- 42.522,27	- 42.522,27
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	679.394,51	- 103.500,00
10. Verlustvortrag	- 5.917.038,62	- 5.813.538,62
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 5.237.644,11</b>	<b>- 5.917.038,62</b>

### 5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 28. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 6. ANHANG

### 6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMog) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

### 6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264 c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

### 6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

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

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.192.405,30.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 7.585.634,73.

### 6.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, 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.

### 6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 27. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	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	14.996.146,02	1.720.544,00	1.838.644,00
Außenanlagen	27.596,25	0,00	27.596,25	1.452,00	17.666,25	9.930,00	11.382,00
BVR <sup>1)</sup>	95.789,01	0,00	95.789,01	550,00	92.213,01	3.576,00	4.126,00
	<b>18.429.988,31</b>	<b>0,00</b>	<b>18.429.988,31</b>	<b>120.102,00</b>	<b>15.106.025,28</b>	<b>3.323.963,03</b>	<b>3.444.065,03</b>

<sup>1)</sup> Betriebsvorrichtungen

**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN



Gebäudeteil mömax



Eingangsbereich TEDI



Objektteil Asiatisches Restaurant "Chinatown"

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
[anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)