



Immobilien-Fonds Nr. 18

Bericht über das Geschäftsjahr 2005

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2005	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2005	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	4
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005.....	4
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	4
3. Ausschüttung 2005.....	6
4. Steuerliches Ergebnis 2005	6
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006	6
6. Kapitalbindung.....	6
7. Zweitmarkt.....	7
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2006.....	8
1. Betriebsprüfung 2000 - 2004	8
2. Informationen zu den Mietverhältnissen.....	8
a) Vermietungsstand.....	8
b) Einzelne Mietverhältnisse	9
3. Ausschüttung 2006 in Höhe von voraussichtlich 4,5 %	9
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004	11
IV. Jahresabschluss 2005.....	12
1. Bilanz zum 31.12.2005	12
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2005	14
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005	15
4. Bestätigungsvermerk	16
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2005	17
VI. Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2005	20

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2005

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung

Beachten Sie bitte, dass der Soll-Ist-Vergleichsrechnung die im Gesellschafterrundsreiben Nr. 40 vom 15.12.1999 aktualisierte Ergebnisprojektion für die Jahre 1999 bis 2009 zugrunde liegt.

	gem. Ergebnisprojektion T€	gem. Jahresabschluss T€	Differenz* T€
Mieteinnahmen	1.881,0	1.870,2	- 10,8
Zinseinnahmen	22,1	16,4	- 5,7
Einnahmen	1.903,1	1.886,6	- 16,5
Annuität	1.115,8	1.115,8	0,0
Reparaturaufwand	74,1	25,8	+ 48,3
Nebenkosten	63,8	73,4	- 9,6
Jahresabschlusskosten	5,0	5,0	0,0
Verwaltungskosten	46,5	46,5	0,0
Sonstige Kosten	0,0	3,9	- 3,9
Ausgaben	1.305,2	1.270,4	+ 34,8
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 16,5
Ausgabenminderung			+ 34,8
Liquiditätsmehrung			+ 18,3
Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2005	12.165,2	12.165,2	0,0

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: - T€ 10,8

Die Mieteinnahmen sind um T€ 11,7 höher als im Vorjahr, liegen jedoch um T€ 10,8 unter Plan (Ergebnisprojektion).

Die negative Abweichung gegenüber Plan ist im Ergebnis ausschliesslich auf die geringen Inflationsraten der letzten Jahre zurückzuführen. Die Ergebnisprojektion aus dem Jahr 1999 ging von einer durchschnittlichen Inflationsrate von p.a. 2,5 % (2000,2001) bzw. 3,2 % (ab 2002) aus. Die tatsächliche Inflationsrate seit 2000 lag durchschnittlich jedoch nur bei ca. 1,6 % p.a.. Die indexierten Mieten der Hauptmieter (BAUHAUS, BLV) konnten damit bisher nicht wie kalkuliert angepasst werden. Die an sich positive niedrige Inflationsrate, die volkswirtschaftlich begrüßenswert ist, führt zu der Abweichung von der Kalkulation. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die mietvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln ausschließlich die Aufgabe haben, den Vermieter bzw. Investor vor den negativen Folgen der Inflation zu schützen. Es stellt kein Instrument dar, kontinuierliche Mieterhöhungen wie z. B.

bei Staffelveinbarungen, die in diesem Bereich allerdings nicht oder sehr selten vorkommen, sicherzustellen.

Die Mieteinnahmen würden nahezu im Plan liegen, wenn nicht Forderungen gegenüber dem Mieter [REDACTED] in Höhe von T€ 10,0 aus Vorsichtsgründen in 2005 hätten wertberichtigt werden müssen (siehe dazu auch unter II.2).

Zinseinnahmen: - T€ 5,7

In der Ergebnisprojektion wurde unterstellt, dass die Mieteinnahmen, soweit sie nicht zur Begleichung unterjähriger Aufwendungen benötigt werden, Zinseinnahmen erzielen. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in 2005 von durchschnittlich nur geringfügig über 2 % statt kalkulierter 3,5 % war der Zinsertrag um T€ 5,7 geringer.

Reparaturaufwand: + T€ 48,3

Die Gesamtkosten von T€ 25,8 gliedern sich wie folgt auf:

	T €
Dachreparaturen	11,7
Reparatur Heizung Mieter Mag Code	6,9
Sanierung Betontreppe China –Restaurant	3,1
Bodenbeschichtung Th. Philipps	1,6
Kleinreparaturen	<u>2,5</u>
Summe	25,8

Nebenkosten : - T€ 9,6

Die Nebenkosten 2005 waren bei Erstellung des Jahresabschlusses 2005 noch nicht abgerechnet. Die negative Abweichung beruht im Ergebnis auf zu hoch angesetzten Nebenkostenvorauszahlungen beim Mieter [REDACTED], die im Jahr 2005 zurückbezahlt wurden (T€ 12) und einem vorsorglich berücksichtigten Ausfall von Nebenkostennachzahlungen des Mieters [REDACTED] (T€ 10).

Sonstige Kosten: - T€ 3,9

In diesem Betrag sind Kosten von T€ 2,9 für eine anwaltliche Beratung im Zusammenhang mit der von der vom Landratsamt Heidenheim geforderten Bodenuntersuchung zur Überprüfung eines Altlastenverdachts angefallen (der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt, siehe auch Geschäftsbericht 2004, S. 3). T€ 1,0 setzen sich aus Kleinpositionen zusammen.

Darlehensstand 31.12.2005: T€ 12.165,2

Der Darlehensrestbestand der langfristigen Finanzierung zum 31.12.2005 betrug in Übereinstimmung mit der Ergebnisprojektion T€ 12.165,2.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 / Bilanz zum 31.12.2005

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	lt. Ergebnis- projektion T€	Ist-Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2005	227,1	417,3	+ 190,2
+ Summe Einnahmen 2005	1.903,1	1.886,6	- 16,5
- Summe Ausgaben 2005	- 1.305,2	- 1.270,4	+ 34,8
= Zwischensumme	825,0	1.033,5	+ 208,5
- Ausschüttung 2005	- 577,5	- 609,7	- 32,2
- Spende	0,0	- 0,1	- 0,1
Liquiditätsreserve per 31.12.2005	247,5	423,7	+ 176,2

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	527,4	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84,3	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,8</u>	612,5
Abzüglich		
2. Rückstellungen		4,9
3. Andere Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,2	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>177,7</u>	183,9
= Liquiditätsreserve per 31.12.2005		423,7

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen. Der in der Bilanz ausgewiesene passive Rechnungsabgrenzungsposten von T€ [] war bei der Ableitung nicht als Abzugsposten zu berücksichtigen. Dieser nach Bilanzierungsgrundsätzen auf die Jahre 2006-2008 abzugrenzende Teil der vom Mieter BLV in 2003 bezahlten Abstandszahlung von T€ 212 (siehe dazu Geschäftsbericht 2003, Ziff. I.1.b) mindert nicht die Liquidität.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Guthaben bei LBBW, Stuttgart (Festgeld)	294,0
Laufendes Konto	233,4
Summe	527,4

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Mieter, Miete und Nebenkosten 2002-2005	84,3
Summe	84,3

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in 2006 T€ 41,2 bezahlt. Vom Rest entfallen auf die Mieter sowie pauschal T€ 15,0 auf zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch nicht abgerechnete Nebenkosten 2005.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzungen 2005 (Wertpapiere, Festgeld)	0,1
Stadtwerke Heidenheim AG, Strom/Gas/Wasser 2005	0,1
Kostenerstattung Rechtsnachfolge einzelne Gesellschafter	0,6
Summe	0,8

Alle Sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2006 ausgeglichen.

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2005	4,9
Summe	4,9

Die Rückstellung wurde 2006 aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2005	6,2
Summe	6,2

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2006 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	155,6
Finanzamt, Umsatzsteuerjahreserklärungen 2005	22,1
Summe	177,7

Alle sonstigen Verbindlichkeiten bis auf T€ 0,6 gegenüber dem Finanzamt wurden in 2006 ausgeglichen.

Rechnungsabgrenzungsposten

	T€
Mietabstandszahlung (anteiliger Zeitraum 2006 –2008)	111,6
Summe	111,6

Es handelt sich um den nach Bilanzierungsgrundsätzen auf die Jahre 2006 - 2008 abzugrenzenden Teil der

3. Ausschüttung 2005

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 erfolgte in Höhe von

€ 4.750

(= 4,75 %) bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio mit Rundschreiben Nr. 53 vom 22.12.2005. Sie fiel damit um 0,25 % besser aus als gemäss Ergebnisprojektion vorgesehen.

4. Steuerliches Ergebnis 2005

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2005 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

€ 2.084.

Dies ist um € 306 weniger als prognostiziert. Die Abweichung beruht auf einem relativ hohem Forderungsstand per 31.12.2005. Erst die Zahlungen auf diese Forderungen in 2006 sind steuerwirksam und erhöhen entsprechend das steuerliche Ergebnis des Jahres 2006.

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006

Für eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2006 der erbschaftsteuerliche Wert € 69.637 (= 66,32 %) und der schenkungsteuerliche Wert € 81.071 (= 77,21%).

6. Kapitalbindung

Eine Gegenüberstellung der per 31.12.2005 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 Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Diese unterstellt, dass der Zeichner an der Kapitalerhöhung in Höhe von 15 % im Jahr 1996 teilgenommen hat.

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

Jahr	Kapitaleinzahlg. (-) Ausschüttungen (+) DM	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer- satz %	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+) DM	Gebundenes Kapital DM	Gebundenes Kapital Prospekt/ Erg.Proj. DM	Abweichung 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					
IST	- 32.912	- 58.459	50 40 30	+ 29.230 + 23.384 + 17.574	- 3.682 - 9.528 - 15.329	- 3.831 - 9.842 - 15.850	+ 149 + 314 + 476
Soll laut Prospekt/ Ergebnis- projektion	- 33.873	- 60.085					
Abweichung	+ 961	- 1.626					

Bis einschließlich 2005 stehen den gegenüber Prospekt (bis 1999) und neuer Ergebnisprojektion (ab 2000) um DM 961 höheren Ausschüttungen etwas geringere steuerliche Verluste gegenüber. Nach Steuer ergeben sich - je nach persönlichem Steuersatz – per Saldo für den Anleger jedoch höhere Liquiditätsrückflüsse (zwischen € 149 und € 476) als projiziert.

7. Zweitmarkt

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

1. Betriebsprüfung 2000 - 2004

Für die Geschäftsjahre 2000 bis 2004 fand in den Jahren 2005 und 2006 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt statt.

Die Betriebsprüfung führte zu geänderten steuerlichen Ergebnissen der Jahre 2003 und 2004. Der Betriebsprüfer beabsichtigte im Rahmen der Prüfung ursprünglich, die in 2003 und 2004 in Höhe von T€ 303 angefallenen Umbaukosten für die Mietfläche des Mieters Th. Philipps in voller Höhe nicht als sofort steuerwirksamen Erhaltungsaufwand anzuerkennen. In schwierigen Verhandlungen konnte jedoch erreicht werden, dass ca. 72 % der Kosten anerkannt wurden. Der nicht anerkannte Aufwand von ca. 28 % der Umbaukosten wurde dagegen aktiviert und erhöht das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2003. Bezogen auf eine Beteiligung von € 51.129 (DM 100.000) erhöht sich das steuerliche Ergebnis 2003 damit um € 350 von bisher € 800 auf € 1.150.

Ein Anteil von ca. 28 % der Umbaukosten wird nunmehr erst über einen Zeitraum von mehreren Jahren nach Abschreibungsgrundsätzen steuerwirksam. Die bei einer Beteiligung von € 51.129 (DM 100.000) im Jahr 2003 zusätzlich zu versteuernden € 350 wirken sich über den Abschreibungszeitraum entsprechend steuermindernd aus. Per Saldo verschlechtert sich das steuerliche Ergebnis nicht!

Geänderte Steuerbescheide lagen zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts noch nicht vor.

2. Informationen zu den Mietverhältnissen

a) Vermietungsstand

Die nachfolgende Tabelle gibt eine aktuelle Übersicht über die derzeitigen Mietverhältnisse mit Angabe der Mietfläche, der Jahresmiete und der Vertragslaufzeit:

Mieter	Fläche m²	Miete p.a. €	Mietvertragslaufzeit bis
BLV Beteiligungen- u. Liegenschaftenverwaltung. GmbH	11.335		30.06.08
Bauhaus AG	3.030 Freifläche		31.12.12
Bauhaus GmbH & Co. KG	6.424 220 91 6.735		31.12.12
Sozialräume Zusatzfläche			
Th. Philipps GmbH & Co. KG	1.795		*30.10.13
Takko Modemarkt GmbH	1.157		30.10.10
Mag Code AG	250		30.06.07
MSW Spiel und Freizeit AG	297		30.09.11
Hitzler	100		31.01.07
Gnaier GmbH	103		31.01.11
Andreas Brauer	Imbiß		30.04.15
MPF Möbel u. Accessoires	180		31.08.08
Feng Hu	594		31.12.22
Summe	25.576	1.852.514	

*Sonderkündigungsrecht zum 30.10.07, Ausübungsmöglichkeit bis 31.12.2006

b) Einzelne Mietverhältnisse

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

Der Mieter des Reinigungsbetriebs (Hitzler) hat mitgeteilt, aufgrund geringerer Umsätze künftig nur noch einen niedrigeren Mietzins als den bisherigen in Höhe von € [] €/m² bezahlen zu wollen. Die Verhandlungen hierüber sind noch nicht abgeschlossen. Der Mieter bezahlt bisher weiter die ursprünglich vertraglich vereinbarte Miete.

Das Mietverhältnis mit der Heidenheimer Volksbank e.G. endete durch ordentliche Kündigung des Mieters zum 31.01.2006. Mit dem Mieter Bauhaus, der die Mietfläche von 91 m² aufgrund eines Untermietverhältnisses bereits seit längerem tatsächlich nutzt, konnte ein Anschlussmietvertrag ab 01.02.2006 abgeschlossen werden. Der Mietzins beträgt [] €/m² netto ohne Nebenkosten und liegt damit nur geringfügig unter der früheren Miete der Bank.

Der Büromieter Schwegelbauer hat den bis 30.11.2006 abgeschlossenen Mietvertrag vorzeitig zum 31.12.2005 unter Berufung auf angebliche Mängel der Mietsache gekündigt. Der Kündigung wurde widersprochen. Zwischenzeitlich wurde Klage gegen den Mieter, bei dem erhebliche Mietrückstände aufgelaufen waren, eingereicht. Es ist gelungen die Mietfläche ab 01.09.2006 an eine Firma zu vermieten, die im Erdgeschoss des Gebäudes bereits Räume im Rahmen eines Untermietvertrags von TAKKO angemietet hatte. Die Firma vertreibt Möbel und Asevoirs über Internet und für Filmproduktionen. Die Vermietung wurde trotz erheblicher Umbaukosten vorgenommen, da eine Anfrage bei örtlichen Maklern ergab, dass die Chancen für eine erneute Vermietung als Büro auf dem Heidenheimer Markt äusserst gering sind. Der vereinbarte Mietzins beträgt netto € [] zzgl. Nebenkosten und liegt damit nur unwesentlich unter der bisherigen Miete.

Das Pachtverhältnis über die Tankstelle endete zum 28.02.2006. Eine Fortführung des Betriebs durch den bisherigen oder einen anderen Betreiber wird mangels Nachfrage nicht erfolgen. Die Modalitäten der Stilllegung und ein in diesem Zusammenhang eventuell beim Grundstückseigentümer verbleibender Kostenaufwand sind noch nicht abschliessend geklärt. Der ehemalige Mieter hat zwischenzeitlich ein Bodengutachten vorgelegt, nach dem keine übermässigen Bodenkontaminationen aus dem Tankstellenbetrieb vorhanden sein sollen.

Wegen der künftigen Nutzung der im Juli 2008 freiwerdenden Mietfläche von BLV (Möbelhaus) wird auf die Erläuterungen im letzten Geschäftsbericht verwiesen. Konkrete Ergebnisse aus der Beauftragung eines auf die Vermarktung von Handels-Immobilien spezialisierten Unternehmens liegen zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts noch nicht vor. Die Mietfläche im Erdgeschoss wird im Rahmen eines Untermietverhältnisses derzeit von einem regionalen Möbeldiscounter bewirtschaftet.

Der Mieter Th. Philipps wünscht eine Vergrösserung seiner Mietfläche. Die tatsächlichen Möglichkeiten werden noch geprüft. Mit dem Mieter wurde vereinbart, dass er sein vertragliches Sonderkündigungsrecht zum 30.10.2007 noch bis zum 31.12.2006 ausüben kann.

3. Ausschüttung 2006 in Höhe von voraussichtlich 4,5 %

Da aufgrund der geringen Inflationsraten der letzten Jahre eine Mietanpassung beim Mieter BLV frühestens im Jahr 2007 greifen wird (siehe oben S. 2) und in 2006 gleichzeitig einige größere Reparatur- und Umbaumaassnahmen angefallen sind, ergibt sich bei der laufenden Rechnung 2006 gegenüber der Prognose voraussichtlich keine Einsparung, sondern eine Unterdeckung.

Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2006 (Schätzung):

	Soll gem. Ergebnisprojektion	Ist gem. Schätzung	Differenz
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.926,1	1.824,0	- 102,1
Zinseinnahmen	23,5	17,3	- 6,2
Einnahmen	1.949,6	1.841,3	- 108,3
Annuität	1.115,8	1.115,8	0,0
Reparaturaufwand	76,7	70,0	+ 6,7
Nebenkosten	65,8	55,0	+ 10,8
Jahresabschlusskosten	5,2	5,2	0,0
Verwaltungskosten	48,8	48,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	5,0	- 5,0
Ausgaben	1.312,3	1.258,4	+12,5
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 108,3
+ Ausgabenminderung			+ 12,5
Liquiditätsminderung			- 95,8

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

Die geschätzte Unterdeckung i.H.v. T€ 95,8 kann über die Liquiditätsreserve, die über dem Soll liegt (s. oben Ziff. I.2.), ausgeglichen werden und hat damit keinen Einfluss auf die Ausschüttung 2006. Die Ausschüttung 2006 wird damit in Übereinstimmung mit der neuen Ergebnisprojektion voraussichtlich bei 4,5 % der Nettobeteiligung ohne Agio liegen.

Die Ausschüttung 2006 kommt im Dezember zur Auszahlung.

Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2004

An der Abstimmung haben sich Gesellschafter mit einem max. Stimmenanteil von 47,64 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. Gesellschaftsvertrag als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	12.340	
abzüglich Stimmenthaltungen	131	
= abgegebene Stimmen:	12.209	
Davon		
genehmigt:	12.209	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2004 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	12.340	
abzüglich Stimmenthaltungen	120	
= abgegebene Stimmen:	12.220	
Davon		
genehmigt:	12.220	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2005 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	12.340	
abzüglich Stimmenthaltungen	192	
= abgegebene Stimmen:	12.148	
Davon		
genehmigt:	12.073	99,38 %
nicht genehmigt:	75	0,62 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2004 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2005

AKTIVA			
	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		9.116.619,03	9.679
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Leistungen	84.322,08		62
2. Sonstige Vermögensgegenstände	751,00		7
3. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>527.435,45</u>	612.508,53	470
C. VERLUSTSONDERKONTEN			
		6.560.237,90	7.003
		<u>16.289.365,46</u>	<u>17.221</u>

				PASSIVA		
				€	€	Vorjahr T€
A. GESELLSCHAFTSKAPITAL						
1. Komplementärkapital		0,00				0
2. Kommanditkapital		13.258.309,76				13.258
3. Ausschüttungen	./.	9.433.504,74		./.		8.824
4. Sonstige Entnahmen	./.	<u>1.031,00</u>	3.823.774,02	./.		1
B. RÜCKSTELLUNGEN				4.893,06		5
C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN				12.165.221,37		12.509
D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.167,62				30
2. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>177.731,39</u>	183.899,01			87
E. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN				111.578,00		157
				<u>16.289.365,46</u>		<u>17.221</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2005

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.982.102,83		1.954
2. Zinsen und ähnliche Erträge	16.682,30		14
3. Sonstige Erträge	<u>4.189,74</u>	2.002.974,87	16
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	642.616,00	./.
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	771.689,12	./.
6. Grundsteuer	./.	42.522,24	./.
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	<u>183.727,38</u>	./.
8. Jahresüberschuss		<u>362.420,13</u>	<u>341</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss €	
		zum 01.01.2005 €	zum 31.12.2005 €		
Erträge					
Umsatzerlöse	1.982.102,83	656,71	./.	105.851,04	1.876.908,50
Zinsen und ähnli- che Erträge	16.682,30	42,87	./.	1.292,32	15.432,85
Sonstige Erträge	4.189,74	225,00	./.	1.293,98	3.120,76
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	105,07		299.966,83	300.071,90
	<u>2.002.974,87</u>	<u>1.029,65</u>		<u>191.529,49</u>	<u>2.195.534,01</u>
Aufwendungen					
Abschreibungen auf Anlagevermögen	642.616,00	0,00		0,00	642.616,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	771.689,12	0,00		0,00	771.689,12
Grundsteuer	42.522,24	0,00		0,00	42.522,24
Sonstige Aufwen- dungen	183.727,38	25.659,16	./.	45.751,18	163.635,36
Bezahlte Vorsteuer	0,00	3.364,93		17.780,83	21.145,76
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	24.398,45		263.683,60	288.082,05
	<u>1.640.554,74</u>	<u>53.422,54</u>		<u>235.713,25</u>	<u>1.929.690,53</u>
Gewinn nach Be- standsvergleich	<u>362.420,13</u>	./.	52.392,89	./.	44.183,76
Gewinn nach Einnahmen- überschuss- Rechnung					<u>265.843,48</u>

4. Bestätigungsvermerk

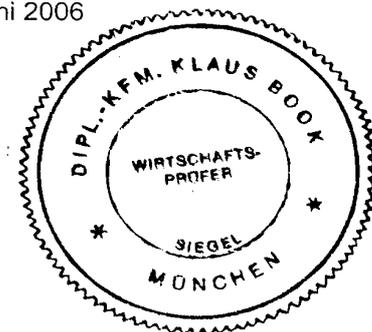
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2005 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Ich habe meine 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 30. Juni 2006




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer

	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	1.912,1	355,5	1.573,9	1.813,6	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	2.014,4	400,5	1.637,2	2.087,1	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	2.729,8	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	2.069,5	348,5	1.812,9	4.795,6	252,9

	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	762,3	3.579,7	1.373,6	816,7	- 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	886,5	70,3	636,7	850,3	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	788,7	296,6	222,9	375,4	152,4

	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	352,0	136,9	227,1	417,3	190,2

	2005		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	227,1	417,3	190,2
+ Einnahmen	1.903,1	1.886,6	- 16,5
- Ausgaben	- 1.305,2	- 1.270,4	34,8
- Ausschüttung	- 577,5	- 609,7	- 32,2
Spende	0,0	0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	247,5	423,7	176,2

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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt (1) bzw. Ergebnispro- jektion (2) DM	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3) DM	Abweichung DM
1989 – 1998 kumuliertes Ergebnis (bezogen auf das Kapital vor Kapital- erhöhung)	- 33.998 (1)	-73.770 (1)	- 39.772
1999	731 (2)	1.143 (1)	
2000	565 (2)	1.310 (1)	
2001	824 (2)	1.150 (1)	
Summe 1999-2001	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 (3)	
Summe 1999-2005	4.792	6.311	1.519

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). Hierzu wird auch auf Ziff. II.1 dieses Geschäftsberichts verwiesen.

Für das steuerliche Ergebnis 2005 wird auf Ziff. I.4 dieses Geschäftsberichtes verwiesen.



ILG

PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: info@ilg-fonds.de

Internet: www.ilg-fonds.de