



Immobilien-Fonds Nr. 18

**Bericht über das Geschäftsjahr 2008
Informationen zum Geschäftsjahr 2009**

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**



I.	Bericht zum Geschäftsjahr 2008.....	2
1.	Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2008.....	2
a)	Soll-Ist-Vergleichsrechnung.....	2
b)	Erläuterungen zu den Abweichungen.....	3
2.	Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 / Bilanz zum 31.12.2008.....	6
a)	Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008.....	6
b)	Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2008.....	6
c)	Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	7
3.	Ausschüttung 2008.....	8
4.	Steuerliches Ergebnis 2008.....	8
5.	Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009.....	8
6.	Kapitalbindung per 31.12.2008.....	8
7.	Zweitmarkt 2008.....	9
II.	Gesellschafterbeschlüsse zu den Geschäftsjahren 2006 und 2007.....	10
III.	Jahresabschluss 2008.....	12
1.	Bilanz zum 31.12.2008.....	12
2.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2008.....	14
3.	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008.....	15
4.	Bestätigungsvermerk 2008.....	16
IV.	Aktuelle Informationen.....	17
1.	Informationen zu den Mietverhältnissen.....	17
a)	Möbel-Lutz.....	17
b)	BAUHAUS.....	17
c)	Th. Philipps GmbH & Co. KG.....	17
d)	TAKKO.....	17
e)	MSW Spiel- und Freizeit GmbH.....	17
f)	Leerstand.....	17
g)	Aktueller Vermietungsstatus.....	18
2.	Ausschüttung 2009 in Höhe von 2,0 %.....	19
a)	Laufende Rechnung 2009 (Hochrechnung).....	19
b)	Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 (Hochrechnung).....	20
c)	Ausschüttung 2009 in Höhe von 2,0 %.....	20
V.	Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2008.....	21
VI.	Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2008.....	24

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2008

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	1.569,3	1.601,7	+ 32,4
Zinseinnahmen	25,0	45,2	+ 20,2
Einnahmen	1.594,3	1.646,9	+ 52,6
Tilgung	392,1	392,1	0,0
Zinsen	<u>619,8</u>	<u>628,7</u>	<u>- 8,9</u>
- Annuität	1.011,9	1.020,8	- 8,9
Dachsanierung Möbelhaus	300,0	265,8	+ 34,2
Sonstige Instandhaltung	<u>150,0</u>	<u>122,7</u>	<u>+ 27,3</u>
- Instandhaltung	450,0	388,5	+ 61,5
Nebenkosten	69,9	42,5	+ 27,4
Jahresabschlusskosten	5,3	5,3	0,0
Verwaltungskosten	50,1	50,1	0,0
Sonstige Kosten	100,0	93,6	+ 6,4
Ausgaben	1.687,2	1.600,8	+ 86,4
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung (-) / -mehrun g (+)			+ 52,6
Ausgabenmehrun g (-) / -minderun g (+)			+ 86,4
Liquiditätsminderung (-) / -mehrun g (+)			+ 139,0
Informativ:			
Darlehensstand			
31.12.2008	11.020,1	11.020,1	0,0

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: + T€ 32,4

Das gegenüber der Prognose etwas bessere Ergebnis beruht auf den in den Vorjahren geleisteten Abstandszahlungen von BLV für die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses (zur Beendigung des Mietverhältnisses siehe Geschäftsbericht 2006/2007, Ziff. VI.1.b). Hiervon war ein in der Prognose nicht mehr erfasster Restbetrag für den letzten Mietzeitraum 01.01.-30.06.2008 durch Auflösung der entsprechenden Rechnungsabgrenzung im Jahresabschluss zu erfassen.

Zinseinnahmen: + T€ 20,2

Die Zinseinnahmen 2008 waren im Zusammenhang mit der Neuvermietung des Möbelhauses und der Unsicherheit über die Höhe des unterjährig zur Verfügung stehenden Anlagebetrags vorsorglich niedrig kalkuliert. Tatsächlich stand unterjährig ein höherer Anlagebetrag zur Verfügung.

Annuität: - T€ 8,9

Die Abweichung gegenüber der Prognose ist auf eine Differenz im Bereich des Swap-Zinseszins zurückzuführen, die noch einer abschließenden Klärung bzw. Abstimmung mit der Bank bedarf.

Instandhaltung: + T€ 61,5

Die Gesamtkosten von T€ 388,5 gliedern sich wie folgt:

	T €
Dachsanierung Möbelhaus	265,8
Sonstige	
Brandschutzauflagen Möbelhaus (Kosten T€ 49 ./ . Mieteranteil T€ 21)	28,0
Sonstige Reparaturen Möbelhaus	62,9
Sonstige Dachreparaturen	16,8
Sonstiger allgemeiner Reparaturaufwand	15,0
Summe	<u>388,5</u>

Über die altersbedingt notwendig gewordene Sanierung des Daches des Möbelhauses wurde im Geschäftsbericht 2007 ausführlich berichtet. Von der Auftragssumme in Höhe von T€ 300 entfallen T€ 265,8 auf das Jahr 2008, der Rest auf das Jahr 2009.

Im Zuge der Neuvermietung des Möbelhauses verfügte das Bauamt eine Reihe zusätzlicher Brandschutzauflagen, um den heutigen Brandschutzbestimmungen gerecht zu werden. Insbesondere musste die Lösch-Hydrantenanlage kostenintensiv aufgerüstet werden. Mit dem Mieter wurde eine Einigung darüber erzielt, dass dieser sich an den Kosten der Brandschutzauflagen von insgesamt T€ 49 mit T€ 21 beteiligt, sodaß auf den Vermieter noch T€ 28 entfallen.

Nachdem das Möbelhaus vor der Neuvermietung über 20 Jahren lang an ein und denselben Mieter (BLV) vermietet gewesen war, stellte sich im Zuge der Neuvermietung und Übergabe an den neuen Mieter Möbel-Lutz die Notwendigkeit einiger altersbedingter Reparaturen und Erneuerungen heraus. Die Kosten hierfür beliefen sich auf insgesamt T€ 62,9.

In der Prognose war der sonstige Reparaturaufwand mit T€ 150 eingeplant. Die tatsächlichen Ausgaben von T€ 122,7 liegen um T€ 27,3 darunter.

Nebenkosten: + T€ 27,4

Die Einsparung ist in der Höhe nicht endgültig, da die Nebenkosten 2008 zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgerechnet waren.

Sonstige Kosten: + T€ 6,4

Bei den angefallenen Kosten handelt es sich im wesentlichen um einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Neuvermietung des Möbelhauses. An den Vormieter des Möbelhauses mussten für eine vorzeitige Vertragsbeendigung und Räumung T€ 56,9 bezahlt werden, T€ 30 entfielen auf Maklerkosten für die Vermittlung des Mietvertrags mit Möbel-Lutz. Ein Makler, der Anfang 2003, also mehr als 5 Jahre vor dem Zustandekommen des Mietvertrags mit Möbel-Lutz im Februar 2008, tätig war, macht darüber hinaus noch weitere Provision geltend, die bisher jedoch zurückgewiesen wurde.

Auf Rechtskosten entfielen T€ 5,1 T€, davon T€ 3,2 auf eine notwendige fachanwaltliche Beratung zum Baurecht im Zusammenhang mit der Neuvermietung des Möbelhauses und T€ 1,9 auf den Rechtsstreit mit dem ehemaligen Mieter Schwegelbauer, der mit einem Vergleich endete (siehe dazu Geschäftsbericht 2006/2007, S. 30).

T€ 1,6 entfielen auf Kleinbeträge.

Zur Vollständigkeit wird nachfolgend die Soll-Ist-Vergleichsrechnung für das Jahr 2008 unter Zugrundelegung der im Gesellschafterrundsreiben Nr. 40 vom 15.12.1999 dargestellten Ergebnisprojektion für die Jahre 1999 – 2009 dargestellt.

	gem. Ergebnis - projektion	gem. Jahresabschluss	Abweichung
	T€	T€	
Mieteinnahmen	1.995,4	1.601,7	- 393,7
Zinseinnahmen	27,4	45,2	+ 17,8
Einnahmen	2.022,8	1.646,9	- 375,9
Tilgung	412,0	392,1	+ 19,9
Zinsen	<u>855,9</u>	<u>628,7</u>	<u>+ 227,2</u>
- Annuität	1.267,9	1.020,8	+ 247,1
Dachsanierung Möbelhaus	0,0	356,7	
Sonstige Instandhaltung	<u>76,6</u>	<u>31,8</u>	
- Instandhaltung	76,6	388,5	- 311,8
Nebenkosten	69,9	42,5	+ 27,4
Jahresabschlusskosten	5,3	5,3	0,0
Verwaltungskosten	50,1	50,1	0,0
Sonstige Kosten	0,0	93,6	- 93,6
Ausgaben	1.469,9	1.600,8	- 130,9
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung (-) / -mehring (+)			- 375,9
Ausgabenmehring (-) / -minderung (+)			- 130,9
Liquiditätsminderung (-) / -mehring (+)			- 506,8
Informativ:			
Darlehensstand 31.12.2008	11.000,2	11.020,1	- 19,9

Die negative Abweichung bei den Mieteinnahmen beruht im wesentlichen auf dem Auslaufen des Hauptmietvertrags mit der BLV zum 30.06.2008 und der Anschlussvermietung an Möbel Lutz, die aufgrund der gesunkenen Mieten am Immobilienmarkt nur noch zu einer wesentlich geringeren als ursprünglich kalkulierten Miete erfolgen konnte.

Die Einsparungen aus der Neukonditionierung der Finanzierungsdarlehen mit Zinssätzen von 5,55 % und 5,70 % gegenüber ursprünglich kalkulierten 7,5 % p.a. gleichen die Mindereinnahmen teilweise aus.

Der Darlehensstand aus der langfristigen Finanzierung weicht infolge der Neukonditionierung aller Darlehen ab dem 31.12.2007 bzw. 30.05.2007 geringfügig von der Ergebnisprojektion ab.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 / Bilanz zum 31.12.2008

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008

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

	lt. neuer Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2008	581,7	1.030,8	+ 449,1
+ Summe Einnahmen 2008	1.594,3	*1.624,6	+ 30,3
- Summe Ausgaben 2008	1.687,2	1.600,8	+ 86,4
= Zwischensumme	488,8	1.054,6	+ 565,8
- Ausschüttung 2008	256,7	**770,0	- 513,3
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,4	- 0,4
Liquiditätsreserve per 31.12.2008	232,1	284,2	+ 52,1

* T€ 22,3 waren bei der Ermittlung von den Einnahmen laut Soll-Ist-Vergleich abzuziehen, da der entsprechende Liquiditätszufluss bereits 2003/2007 erfolgte (Ablösezahlung Mieter BLV für den Zeitraum 01.01.-30.06.2008).

**Ausschüttung 2008 (T€ 320,8) und nachgeholte Ausschüttung 2007 (T€ 449,2)

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2008 lag damit um T€ 52,1 über Plan.

Der Abbau der positiven Abweichung der Liquiditätsreserve von T€ 449,1 per 01.01.2008 auf T€ 52,1 per 31.12.2008 ist auf die erst in 2008 erfolgte Ausschüttung für das Jahr 2007 in Höhe von T€ 449,2 und die um 0,5 % höhere als prognostizierte Ausschüttung 2008 (Mehrbetrag T€ 64,2) bei gleichzeitigem Überschuss aus der laufenden Rechnung 2008 von T€ 139,0, reduziert um den vorbezeichneten Betrag von T€ 22,3 = T€ 116,7 (T€ 30,3 zzgl. T€ 86,4) zurückzuführen.

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2008

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	307,2	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24,5	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2,5</u>	334,2
Abzüglich		
2. Rückstellungen	5,3	
3. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,0	
Sonstige Verbindlichkeiten	19,7	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	50,0
= Liquiditätsreserve per 31.12.2008		284,2

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Festgeld LBBW, Stuttgart	211,4
Tagesgeld	30,5
Laufendes Konto	58,9
Mieter-Kautionskonten	6,5
Summe	307,3

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Mieter , Miete und Nebenkosten 2002-2007	12,6
div. Mieter, Nebenkosten 2007 (ausgeglichen in 2008)	6,7
Nebenkosten 2008 (noch nicht abgerechnet)	5,0
Kosten Rechtsnachfolge (ausgeglichen in 2008)	0,2
Summe	24,5

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Abgrenzung Guthabenszinsen	0,1
Erstattungsanspruch Umsatzsteuer	2,4
Summe	2,5

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2008 ausgeglichen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
, Nebenkostenabrechnung 2007	6,2
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2008	18,9
Summe	25,1

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2008 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	13,2
Mietkautionen	6,5
Summe	19,7

Alle Ausschüttungsschecks wurden zwischenzeitlich eingelöst.

3. Ausschüttung 2008

Nach der Ergebnisprojektion war eine Ausschüttung in Höhe von € 5.000 bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio (= 5,00 %) vorgesehen.

Die tatsächliche Ausschüttung für das Jahr 2008 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 59 im Dezember 2008 in Höhe von

€ 2.500

bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio (= 2,50 %).

4. Steuerliches Ergebnis 2008

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2008 ein steuerlicher Verlust von

€ 3.747

Der aus Anlegersicht positive hohe steuerliche Verlust ist bedingt durch die im Jahr 2008 angefallenen aussergewöhnlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung des Möbelhauses, insbesondere auf die durchgeführte Dachsanierung, sowie die in 2008 nicht mehr zu versteuernde, sondern bereits in 2007 bezahlte und versteuerte Mietzahlung des ehemaligen Mieter BLV für den Zeitraum 01.01. – 30.06.2008 im Zusammenhang mit der vorzeitigen Vertragsbeendigung (siehe Geschäftsbericht 2006/2007, unter Ziff.VI.1.a).

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 bzw. € 53.685,65 (inkl. 5 % Agio) beträgt der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert zum 01.01.2009 € 64.130.

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

6. Kapitalbindung per 31.12.2008

Ein Vergleich der per 31.12.2008 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			
IST	- 20.837	- 53.595	50 40 30	+ 26.797 + 21.438 + 16.078	+ 5.960 + 646 - 4.759

a) Bei einem Vergleich der Ist-Zahlen mit Prospekt (bis 1998) und neuer Ergebnisprojektion (ab 1999) ergibt sich bei einem persönlichen durchschnittlichen Steuersatz von 40 % zum 31.12.2008 ein um ca. DM 1.816 höheres gebundenes bzw. geringeres freies Kapital.

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 31.12.2008 noch ein um ca. DM 466 höher gebundenes bzw. geringeres freies Kapital.

Anleger mit einem persönlichen durchschnittlichen Steuersatz von ca. 40 % oder höher haben zum 31.12.2008 ihr ursprünglich eingesetztes Kapital jedoch bereits vollständig zurückerhalten !

7. Zweitmarkt 2008

aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse der Geschäftsjahre 2006 und 2007

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	
= abgegebene Stimmen:	11.431	
davon		
genehmigt:	11.356	99,34
nicht genehmigt:	75	0,66

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2006 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt b:

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

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2006 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt c:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	11.737	
abzügl. Stimmenthaltungen	445	
= abgegebene Stimmen:	11.292	
davon		
genehmigt:	11.217	99,34
nicht genehmigt:	75	0,66

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt d:

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

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2008 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt e:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	11.737	
abzügl. Stimmenthaltungen	687	
= abgegebene Stimmen:	11.050	
davon		
genehmigt:	10.870	98,37
nicht genehmigt:	180	1,63

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2008

AKTIVA			
	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		7.202.748,03	7.837
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	24.497,39		23
2. Sonstige Vermögensstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	2.460,56		4
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	307.252,88	334.210,83	1.314
		<u>7.536.958,86</u>	<u>9.178</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.665.713,63	1.955
2. sonstige betriebliche Erträge	4.122,77	18
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 634.413,00	- 637
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 606.075,59	- 164
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.599,09	44
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>628.689,70</u>	- <u>722</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 153.742,80	494
8. sonstige Steuern	- <u>42.522,27</u>	- <u>42</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 196.265,07	452
10. Verlustvortrag	- <u>5.812.483,86</u>	- <u>6.264</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>6.008.748,93</u></u>	- <u><u>5.812</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01. €	zum 31.12. €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.665.713,63	- 305.089,60	+ 1.790,59	1.362.414,62
Zinsen und ähnliche Erträge	45.599,09	105,43	- 14,56	45.689,96
Sonstige Erträge	4.122,77	456,00	- 201,49	4.377,28
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	598,83	256.220,71	256.819,54
	<u>1.715.435,49</u>	<u>- 303.929,34</u>	<u>257.795,25</u>	<u>1.669.301,40</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	634.413,00	0,00	0,00	634.413,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	628.689,70	0,00	0,00	628.689,70
Grundsteuer	42.522,27	0,00	0,00	42.522,27
Sonstige Aufwendungen	606.075,59	6.491,30	- 28.837,61	583.729,28
bezahlte Vorsteuer	0,00	155,68	103.547,01	103.702,69
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	3.194,17	151.005,10	154.199,27
	<u>1.911.700,56</u>	<u>9.841,15</u>	<u>225.714,50</u>	<u>2.147.256,21</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>196.265,07</u>			
		- <u>313.770,49</u>	<u>32.080,75</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>477.954,81</u>

4. Bestätigungsvermerk 2008

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 2008 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 13. Juli 2009




(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

1. Informationen zu den Mietverhältnissen

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

a) Möbel-Lutz

[REDACTED]

b) BAUHAUS

[REDACTED]

c) Th. Philipps GmbH & Co. KG

[REDACTED]

d) TAKKO

[REDACTED]

e) MSW Spiel- und Freizeit GmbH

[REDACTED]

f) Leerstand

Trotz intensiver Bemühungen konnten bisher die Flächen im Obergeschoss über BAUHAUS und die Bürofläche im Obergeschoss des Möbelhauses nicht neu vermietet werden. Die

Flächen wurden zu sehr günstigen Konditionen angeboten. Jedoch ist auch der gewerbliche Immobilienmarkt in der Region Heidenheim derzeit geprägt von einem grossen Angebot an Mietflächen und einer eher schwachen Nachfrage. Die Bemühungen werden fortgesetzt.

g) Aktueller Vermietungsstatus

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

Mieter	Fläche	Miete p. a.	Mietvertrags- laufzeit
	m ²	€	bis
LN-Möbelhandels GmbH	8.207		
Bauhaus AG Freifläche	3.030		
Bauhaus GmbH & Co. KG Sozialräume Zusatzfläche	6.424 220 <u>91</u> 6.735		
Leerstand Obergeschoss Bauhaus	2.400		
Th. Philipps GmbH & Co. KG	1.795		
Takko Modemarkt GmbH	1.157		
Büro Obergeschoss	250		
MSW Spiel und Freizeit AG	297		
Hitzler	100		
Gnaier GmbH	103		
Andreas Brauer	Imbiß		
Leerstand (ab 2010 vsl. MSW)	180		
China-Restaurant	594		
Summe	24.848	1.449.710	

2. Ausschüttung 2009 in Höhe von 2,0 %

a) Laufende Rechnung 2009 (Hochrechnung)

Ein wegen der fortgeschrittenen Zeit weitgehend gesicherter Soll-Ist-Vergleich ergibt folgendes Bild für das Geschäftsjahr 2009. Der Soll-Ist-Vergleichsrechnung liegt dabei die im Geschäftsbericht 2006/2007 aufgestellte Prognose zugrunde.

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung*
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.487,8	1.449,0	- 38,8
Zinseinnahmen	10,7	3,2	- 7,5
Einnahmen	1.498,5	1.452,2	- 46,3
Tilgung	414,1	414,1	
Zinsen	<u>597,8</u>	<u>597,8</u>	
Annuität	1.011,9	1.011,9	0,0
Reparaturaufwand	79,3	73,5	+ 5,8
Nebenkosten	72,2	58,4	+ 13,8
Jahresabschlusskosten	5,5	5,5	0,0
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	3,0	- 3,0
Ausgaben	1.221,7	1.205,1	+ 16,6
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 46,3
Ausgabenminderung			+16,6
Liquiditätsminderung			- 29,7
Informativ:			
Darlehensstand 31.12.2009	10.606,0	10.606,0	0

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

Die Einnahmen erreichen nicht ganz die Werte der Prognose.

b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 (Hochrechnung)

	Gem. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2009	232,0	284,2	+ 52,2
+ Summe Einnahmen 2009	1.498,5	1.452,2	- 46,3
- Summe Ausgaben 2009	1.221,7	1.205,1	- 16,6
= Zwischensumme	508,8	531,3	+ 22,5
- Ausschüttung 2009	256,7	256,7	0,0
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	252,1	274,6	+ 22,5

c) Ausschüttung 2009 in Höhe von 2,0 %

Die Ausschüttung für das Jahr 2009 erfolgt entsprechend der im letzten Geschäftsbericht aufgestellten Prognose in Höhe von 2,0 % des Zeichnungsbetrags ohne Agio. Die Liquiditätsreserve nach Ausschüttung per 31.12.2009 liegt dann voraussichtlich noch um ca. T€ 22,5 über Plan.

Die Ausschüttung erfolgt mit der Versendung dieses Geschäftsberichts.

V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2008



	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			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	423,7	176,2	307,4	374,2	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	*581,7	195,5	297,5	284,2	- 13,3

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

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
Summe 1989 – 1998 <small>(bezogen auf das Kapital vor Kapitalerhöhung)</small>	- 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)	
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 (2)	
2006	1.464 (2)	1.209 (2)	
2007	1.649 (2)	2.884 (2)	
2008	1.331 (2)	- 1.916 (2)	
Summe 1999-2008	9.236	8.448	788

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 2008 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
Internet: www.ilg-fonds.de