



**Immobilien-Fonds Nr. 18**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2010  
Informationen zum Geschäftsjahr 2011**

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2010 .....</b>	<b>2</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2010 .....	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung .....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010 .....	3
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 .....	3
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2010.....	4
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	4
3. Ausschüttung 2010.....	5
4. Steuerliches Ergebnis 2010 .....	5
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011 .....	5
6. Kapitalbindung per 31.12.2010 .....	5
7. Zweitmarkt 2010 .....	6
<b>II. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>7</b>
<b>III. Jahresabschluss 2010.....</b>	<b>8</b>
1. Bilanz zum 31.12.2010 .....	8
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2010 .....	9
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010 .....	10
4. Bestätigungsvermerk 2010 .....	11
<b>IV. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>12</b>
1. Informationen zu den Mietverhältnissen.....	12
a) BAUHAUS .....	12
b) TEDI .....	12
c) Vertragsverlängerung Spielhalle .....	13
d) Obergeschoß BAUHAUS.....	13
e) Aktuelle Mietübersicht.....	13
2. Neuer Bebauungsplan .....	14
3. Wirtschaftliches Ergebnis 2011 .....	15
a) Laufende Rechnung 2011 (Hochrechnung) .....	15
b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 (Hochrechnung) .....	16
c) Ausschüttung 2011 in Höhe von 1,0 % .....	16
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2010 .....</b>	<b>17</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2010 .....</b>	<b>21</b>

**1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2010**

**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	1.499,6	1.430,7	- 68,9
Sonstige Einnahmen	10,7	6,1	- 4,6
<b>Einnahmen</b>	<b>1.510,3</b>	<b>1.436,8</b>	<b>- 73,5</b>
Tilgung	437,3	437,3	0,0
Zinsen	<u>574,6</u>	<u>561,8</u>	<u>+ 12,8</u>
- Annuität	1.011,9	999,1	+ 12,8
Instandhaltung	79,3	18,0	+ 61,3
Nebenkosten	74,5	65,8	+ 8,7
Jahresabschlusskosten	5,5	5,6	- 0,1
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	0,1	- 0,1
<b>Ausgaben</b>	<b>1.224,0</b>	<b>1.141,4</b>	<b>+ 82,6</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung (-) / -mehring (+)			- 73,5
Ausgabenmehring (-) / -minderung (+)			+ 82,6
<b>Liquiditätsminderung (-) / -mehring (+)</b>			<b>+ 9,1</b>
<b>Informativ:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2010</b>	<b>10.168,7</b>	<b>10.168,7</b>	<b>0,0</b>

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

**b) Erläuterungen zu den Abweichungen**

**Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 68,9**

Das gegenüber der Prognose schlechtere Ergebnis beruht auf der Leerstandsfläche des ehemaligen TAKKO-Ladens. Einzelheiten hierzu siehe unter Ziff. IV.1.b.

**Sonstige Einnahmen: Mindereinnahmen T€ 4,6**

Aufgrund der niedrigen Anlagezinsen und eines niedrigen Anlagebetrags wurden nur geringe Zinseinnahmen von T€ 1,1 erzielt. T€ 5,0 entfallen auf eine Abstandszahlung für den Zustand der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses TAKKO.

**Annuität: Minderausgaben T€ 12,8**

Die Einsparung beruht auf einer rückwirkenden Korrektur der Zinsberechnung 2008 und 2009 durch die finanzierende Bank. Hintergrund war eine von vorherigen Absprachen abweichende vertragliche Regelung. In einem langwierigen Schriftwechsel konnte die die

Geschäftsführung ihre Argumentation durchsetzen und die Bank erklärte sich kulanterweise bereit, die zu hohen Zinsen der Jahre 2008 und 2009 großteils zurückzuzahlen.

**Instandhaltung: Minderausgabe T€ 61,3**

Die Gesamtkosten von T€ 18,0 gliedern sich wie folgt auf:

	T €
Sprinklerarbeiten und Sprinklerprüfung Möbelhaus	5,0
Erneuerung Elektrospeicher	3,4
Dachreparatur	
Dachreparatur	
Sonstige Reparaturen	4,5
<b>Summe</b>	<b>18,0</b>

**Nebenkosten: Minderausgabe T€ 8,7**

Die Einsparung ist in der Höhe nicht endgültig, da die Nebenkosten 2010 zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgerechnet waren.

**2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010**

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

	laut neuer Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2010	<b>252,2</b>	<b>236,3</b>	<b>- 15,9</b>
+ Summe Einnahmen 2010	1.510,3	1.436,8	- 73,5
- Summe Ausgaben 2010	1.224,0	1.141,4	+ 82,6
<b>= Zwischensumme</b>	<b>538,5</b>	<b>531,7</b>	<b>- 6,8</b>
- Ausschüttung 2010	256,7	256,1	+ 0,6
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,3	- 0,3
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2010</b>	<b>281,8</b>	<b>275,3</b>	<b>- 6,5</b>

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2010 lag damit um T€ 6,5 geringfügig unter Plan.

**b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2010**

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	503,6	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55,1	
Sonstige Vermögensgegenstände	21,0	579,7
<b>abzüglich</b>		
2. Rückstellungen	5,6	
3. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	282,1	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	304,3
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2010</b>		<b>275,4</b>

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Guthaben bei Kreditinstituten**

	T€
Festgeld LBBW, Stuttgart	236,9
Laufendes Konto	260,2
Mieter-Kautionskonten	6,5
<b>Summe</b>	<b>503,6</b>

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Mieter Hu, Miete und Nebenkosten 2002-2007 (davon T€ 0,6 ausgeglichen in 2011)	7,9
Mieter Zhou, Miete, Nebenkosten 2007-2009 (davon T€ 3,8 ausgeglichen in 2011)	9,2
div. Mieter, Nebenkosten 2009 (ausgeglichen in 2011)	13,0
Nebenkosten 2010 pauschal (noch nicht abgerechnet)	25,0
<b>Summe</b>	<b>55,1</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Landesbank Baden-Württemberg Zinsgutschrift 2008-2010	20,8
Kosten Sonder-/Gesamtrechtsnachfolge	0,2
<b>Summe</b>	<b>21,0</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2011 ausgeglichen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2010	16,6
<b>Summe</b>	<b>16,6</b>

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2011 ausgeglichen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	257,0
Finanzamt, Umsatzsteuer November, Dezember 2009	17,7
div. Mieter, Nebenkostenabrechnung 2009	0,9
Mietkautionen	6,5
<b>Summe</b>	<b>282,1</b>

Alle Sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Mietkautionen wurden in 2011 ausgeglichen.

## 3. Ausschüttung 2010

Die Ausschüttung für das Jahr 2010 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 61 im Januar 2010 gemäß der im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckten Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 in Höhe von

**€ 2.000**

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

## 4. Steuerliches Ergebnis 2010

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

**€ 271**

Das niedrige steuerliche Ergebnis beruht auf den gesunkenen Mieteinnahmen nach Auslaufen des Mietvertrags über das Möbelhaus mit BLV (Möbelhaus) im Jahr 2008 und Neuvermietung an Möbel-Lutz zu einem wesentlich niedrigeren Mietzins sowie auf den fehlenden Mieteinnahmen auf der ehemaligen TAKKO-Fläche (siehe dazu IV.1.b).

## 5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 bzw. € 53.685,65 (inkl. 5 % Agio) beträgt der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert zum 01.01.2011 € 30.013.

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

## 6. Kapitalbindung per 31.12.2010

Ein Vergleich der per 31.12.2010 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 (-)	Steuersatz	Steuerzahlung (-) -erstattung (+)	Gebundenes (-) Freies (+) K a p i t a l
	DM	DM	%	DM	DM
1989/ 1990	- 105.000 + 5.500	- 35.682			
1991	+ 5.500	- 1.297			
1992	+ 5.500	- 1.324			
1993	+ 5.500	- 853			
1994	+ 5.750	- 325			
1995	+ 5.750	- 794			
1996	- 15.000 + 5.000	- 35.080 2.115			
1997	+ 5.750	- 329			
1998	+ 5.750	+ 1.000			
1999	+ 5.750	+ 1.306			
2000	+ 4.888	+ 1.498			
2001	+ 4.888	+ 1.315			
2002	+ 5.750	+ 2.302			
2003	+ 5.175	+ 2.570			
2004	+ 5.175	+ 2.738			
2005	+ 5.462	+ 2.381			
2006	+ 5.175	+ 2.702			
2007	+ 4.025	+ 6.445			
2008	+ 2.875	- 4.283			
2009	+ 2.300	+ 136			
2010	+ 2.300	+ 310			
<b>IST</b>	<b>- 16.237</b>	<b>- 53.149</b>	<b>44,31 40 30</b>	<b>+ 23.550 + 21.260 + 15.945</b>	<b>+ 7.313 + 5.023 - 292</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 31.12.2010 ein freies (d.h. über dem ursprünglichen Kapitaleinsatz liegend) von ca. DM 5.023. **Anleger mit einem durchschnittlichen persönlichen Steuersatz über ca. 30% haben damit ihr ursprünglich eingesetztes Kapital bereits vollständig zurück erhalten. Anleger mit einem persönlichem Steuersatz im Bereich des Spitzensteuersatzes erzielten per 31.12.2010 einen Liquiditätsüberschuss von ca. € 7.300.**

## 7. Zweitmarkt 2010



### Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2009

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	
Gesamtanzahl der Stimmen	12.717	49,22 %
abzügl. Stimmenthaltungen	85	0,33 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.632</b>	<b>48,89 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>12.557</b>	<b>99,41 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>75</b>	<b>0,59 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt b:

	Stimmen	
Gesamtanzahl der Stimmen	12.717	49,22 %
abzügl. Stimmenthaltungen	209	0,81 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.508</b>	<b>48,41 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>12.389</b>	<b>99,05 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>119</b>	<b>0,95 %</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt c:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	12.717	49,22 %
abzügl. Stimmenthaltungen	41	0,16 %
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>12.676</b>	<b>49,07 %</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>12.676</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2010 bestellt.

1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA	Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		6.568		5.571,24
1. Sachanlagen	5.933.922,03			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	55.070,35	28	10.168.694,64	10.606
2. Sonstige Vermögensstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	21.012,12	8	16.577,45	43
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	503.606,95	314	282.144,64	66
<b>C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE VERLUSTANTEILE</b>				
1. Komplementärkapital	0,00	0		
2. Kommanditkapital	- 12.705.986,71	- 12.706		
3. Kapitalrücklage (Agio)	- 552.323,05	- 552		
	- 13.258.309,76			
4. Ausschüttungen	11.293.875,85	11.038		
5. sonstige Entnahmen	2.370,09	2		
6. Bilanzverlust	5.921.440,34	6.020		
	<u>10.472.987,97</u>	<u>10.720</u>	<u>10.472.987,97</u>	<u>10.720</u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2010**

	2010 €		Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.486.847,61		1.483
2. sonstige betriebliche Erträge	25.519,36		30
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 634.413,00	-	634
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 162.050,57	-	246
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.144,53		4
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 575.968,82	-	606
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	141.079,11		31
8. sonstige Steuern	- 42.522,34	-	42
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	98.556,77	-	11
10. Verlustvortrag	- 6.019.997,11	-	6.009
11. Bilanzverlust	- 5.921.440,34	-	6.020

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01. €	zum 31.12. €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	1.486.847,61	7.249,97 -	31.780,08	1.462.317,50
Zinsen und ähnliche Erträge	1.144,53	0,00	0,00	1.144,53
Sonstige Erträge	25.519,36	4.318,21 -	16.184,49	13.653,08
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	223,61	278.236,47	278.460,08
	<u>1.513.511,50</u>	<u>11.791,79</u>	<u>230.271,90</u>	<u>1.755.575,19</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	634.413,00	0,00	0,00	634.413,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	575.968,82	0,00	6.676,94	582.645,76
Grundsteuer	42.522,34	0,00	0,00	42.522,34
Sonstige Aufwendungen	162.050,57	37.506,50 -	22.795,61	176.761,46
bezahlte Vorsteuer	0,00	6.220,63	25.017,48	31.238,11
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	18.685,20	234.725,37	253.410,57
	<u>1.414.954,73</u>	<u>62.412,33</u>	<u>243.624,18</u>	<u>1.720.991,24</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>98.556,77</u>			
		- <u>50.620,54</u>	- <u>13.352,28</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>34.583,95</u>

#### 4. Bestätigungsvermerk 2010

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 2010 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 ordnungsmäßiger 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 29. Juli 2011



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

### 1. Informationen zu den Mietverhältnissen

#### a) BAUHAUS

In den Verhandlungen mit BAUHAUS über eine Verlängerung des Mietvertrags über den 31.12.2012 hinaus konnte über fast alle wesentlichen Punkte Einigung erzielt werden. Der neue Mietvertrag wird voraussichtlich eine Laufzeit [REDACTED] haben. Der Mietzins, der sich aufgrund von Mietanpassungen Anfang 2011 um [REDACTED] erhöht hatte, bleibt dabei unverändert und unterliegt weiterhin Mietanpassungen entsprechend der weiteren Entwicklung der Lebenshaltungskosten. [REDACTED]

[REDACTED] Der Gesamtzustand des Objekts ist laut Ergebnis einer Bewertung durch einen Diplomingenieur altersentsprechend gut, es besteht kein übermäßiger Reparaturstau. Damit ist das Risiko, in den nächsten Jahren unverhältnismäßig hohe Kosten für Reparaturen aufwenden zu müssen, begrenzt. Grundsätzlich werden künftig aber Mehrausgaben bei der Instandhaltung der Immobilie anfallen. [REDACTED]

Der Neuabschluss des Mietvertrages mit einer Laufzeit bis [REDACTED] wird die Chancen für einen Verkauf der Fondsimmobilie wesentlich verbessern.

#### b) TEDI

Die ehemalige Takko-Mietfläche Fläche konnte bisher nur zum Teil wieder neu vermietet werden.

Mit der Suche nach geeigneten Mietern wurden qualifizierte Dienstleister, sowohl Makler als auch Projektentwickler, beauftragt. Es wurden alle in Betracht kommenden Einzelhandelsfilialisten kontaktiert. Einige bekundeten starkes Interesse, ohne sich jedoch letztlich für den Standort zu entscheiden. Einmal scheiterte die Anmietung daran, daß der Filialist keinen geeigneten Franchisepartner im Raum Heidenheim fand (z.B. Futterhaus). Ein anders mal lag es daran, daß der Filialist bereits in der Region vertreten war und sich nicht selbst Konkurrenz machen wollte (z.B. Rofu-Kinderland).

Der Vollzug eines im Februar 2011 bereits unterschriebenen Mietvertrags mit einem Intersport-Filialisten über die freie Gesamtfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> [REDACTED]

Zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichts ist ein Mietvertrag mit TEDI, einem namhaften und stark expandierenden Filialisten mit einem gemischten Warensortiment auf niedrigem Preisniveau, abgeschlossen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 375 m<sup>2</sup> bei einem Mietzins [redacted]. Die feste Vertragslaufzeit beträgt [redacted].

Es verbleibt eine noch zu vermietende Fläche im Erdgeschoss der „TOP-Passage“ von ca. 700 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss von ca. 180 m<sup>2</sup>. Die Geschäftsführung geht davon aus, daß nach Eröffnung des neuen TEDI-Geschäfts, welches den Standort auch für andere in Betracht kommenden Mieter attraktiver machen wird, die restlichen Flächen im Jahr 2012 vermietet werden können.

**c) Vertragsverlängerung Spielhalle**

Eine Vergrößerung der Spielhalle ist vorerst nicht mehr im Gespräch. Der Mieter konnte sich wegen einer voraussichtlichen zeitlichen Begrenzung von Bestandskonzessionen von kleinen Spielhallen aufgrund gesetzlicher Änderungen auf 5 Jahre nicht zu den erforderlichen Investitionen und dem Abschluss eines neuen 10-jährigen Mietvertrags auf einer größeren Mietfläche entscheiden. Die vom Mieter geforderten Vermieterinvestitionen (insbesondere neue Sanitäranlagen und neue Klimaanlage) für die neue Gesamtfläche wären zudem sehr hoch gewesen. Statt der Vergrößerung der Spielhalle wurde der bestehende Mietvertrag um [redacted] verlängert bei gleichzeitiger Erhöhung der Miete um mtl. netto [redacted] auf nunmehr monatlich [redacted] zzgl. MwSt. Investitionen des Vermieters sind hier nicht erforderlich.

**d) Obergeschoß BAUHAUS**

Für die Flächen im Obergeschoss über BAUHAUS und die Bürofläche im Obergeschoss des Möbelhauses konnten bisher keine neuen Mieter gefunden werden.

**e) Aktuelle Mietübersicht**

	Fläche	Miete p. a.	Mietvertragslaufzeit
	m <sup>2</sup>	€	bis
LN-Möbelhandels GmbH	8.207		
Bauhaus AG	3.030		
Bauhaus GmbH & Co. KG	6.735		
Obergeschoss Bauhaus	2.400		
Th. Philipps GmbH & Co. KG	1.795		
TEDI	372		
Restfläche TOP-Passage EG	708		
Top-Passage OG	180		
China-Restaurant	594		
Obergeschoss Möbelhaus (eh. Büro)	250		
MSW Spiel und Freizeit AG	297		
Hitzler	100		

Gnaier GmbH	103		
Andreas Brauer	Imbißstand		
<b>Summe</b>	<b>24.771</b>	<b>1.422.984</b>	

\* Die vorgesehene Vertragsverlängerung mit BAUHAUS bis 31.12.2020 ist zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichts noch nicht unterzeichnet.

### **2. Neuer Bebauungsplan**

Für das Gebiet in Heidenheim-Schnaitheim, in dem auch die Fondsimmobilien liegen, ist im November 2011 ein neuer Bebauungsplan in Kraft getreten. Er enthält eine Beschränkung der zulässigen Verkaufssortimente, d.h. es werden sogenannte zentrenrelevante Verkaufssortimente (z.B. Bekleidung und Elektronik) ausgeschlossen. Zwar besteht für alle bereits vorhandenen Nutzungen der Fondsimmobilien Bestandsschutz und sie sind damit weiterhin unbeschränkt zulässig. Der Bebauungsplan hat aber zur Folge, daß künftige Nutzungs- und Sortimentsänderungen nur noch eingeschränkt genehmigt werden.

Zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft wurden im Verwaltungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans über eine hierauf spezialisierte Anwaltskanzlei für Verwaltungsrecht Einwendungen vorgebracht. Diese fanden zwar im beschlossenen Bebauungsplan keine Berücksichtigung, sie können nunmehr aber im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans geltend gemacht werden. Die Erfolgsaussichten einer entsprechenden Klage werden von dem Fachanwalt überprüft.

### 3. Wirtschaftliches Ergebnis 2011

#### a) Laufende Rechnung 2011 (Hochrechnung)

Ein wegen der fortgeschrittenen Zeit weitgehend gesicherter Soll-Ist-Vergleich ergibt folgendes Bild für das Geschäftsjahr 2011. Der Soll-Ist-Vergleichsrechnung liegt dabei die im Geschäftsbericht 2006/2007 aufgestellte Prognose zugrunde.

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung*
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.499,6	1.379,6	- 120,0
Zinseinnahmen	10,7	3,2	- 7,5
<b>Einnahmen</b>	<b>1.510,3</b>	<b>1.382,8</b>	<b>- 127,5</b>
Tilgung	461,8	461,8	
Zinsen	<u>550,1</u>	<u>550,1</u>	
Annuität	1.011,9	1.011,9	0,0
Reparaturaufwand	79,3	80,0	- 0,7
Nebenkosten	76,9	58,8	18,1
Jahresabschlusskosten	5,5	5,5	0,0
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	7,4	- 7,4
<b>Ausgaben</b>	<b>1.226,4</b>	<b>1.216,4</b>	<b>10,0</b>
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 127,5
Ausgabenminderung			10,0
<b>Liquiditätsminderung</b>			<b>- 117,5</b>
<b>Informatorisch:</b>			
<b>Darlehensstand 31.12.2011</b>	<b>9.706,9</b>	<b>9.706,9</b>	<b>0</b>

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

Die Mieteinnahmen erreichen die Werte der Prognose nicht. Ursache waren die fehlenden Mieteinnahmen auf der 2011 noch nicht neu vermieteten ehemaligen TAKKO-Mietfläche.

Im Reparaturaufwand von T€ 80,0 ist eine aus Altersgründen erforderlich gewordene Erneuerung des Heizkessels der Heizungsanlage des Möbelhauses mit Kosten von T€ 40 enthalten.

## b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 (Hochrechnung)

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung
	T€	T€	T€
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2010</b>	<b>281,8</b>	<b>275,4</b>	<b>- 6,4</b>
+ Summe Einnahmen 2011	1.510,3	1.382,8	- 127,5
- Summe Ausgaben 2011	1.226,4	1.216,4	10,0
<b>= Zwischensumme</b>	<b>565,7</b>	<b>441,8</b>	<b>- 123,9</b>
- Ausschüttung 2011 i.H.v. 1,0 %	256,7	128,4	128,3
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2011</b>	<b>309,0</b>	<b>313,4</b>	<b>4,4</b>

## c) Ausschüttung 2011 in Höhe von 1,0 %

Die Ausschüttung für das Jahr 2011 erfolgt aufgrund der geringeren Mieteinnahmen und wegen der Anfang 2012 erforderlichen Investition in die Mietfläche für den neuen Mieter TEDI statt in Höhe der prognostizierten 2 % **in Höhe von 1,0 %** des Zeichnungsbetrags ohne Agio.

Die Liquiditätsreserve nach Ausschüttung per 31.12.2011 liegt dann voraussichtlich um ca. T€ 4,4 über Plan.

Die Ausschüttung erfolgt mit der Versendung dieses Geschäftsberichts.

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2010



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

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

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

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2010



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

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

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

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

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

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

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

	2009			2010		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	297,4	284,2	- 13,3	238,7	236,3	- 15,9
+ Einnahmen	2.060,5	1.453,7	- 44,8	1.510,3	1.436,8	- 73,5
- Ausgaben	1.477,5	1.244,7	- 23,0	1.224,0	1.141,4	+ 82,6
- Ausschüttung	641,7	256,7	0,0	256,7	256,1	+ 0,6
Steuerabzug	0,0	0,2	- 0,2	0,0	0,3	- 0,3
= Liquiditätsreserve Jahresende	238,7	<b>236,3</b>	- 15,9	281,8	<b>275,3</b>	- 6,5

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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt (1) bzw. Ergebnisprojektion (2) bzw. Prognose (3)	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung
	DM	DM	DM
<b>Summe 1989 – 1998</b> <small>(bezogen auf das Kapital vor Kapitalerhöhung)</small>	<b>- 33.998 (1)</b>	<b>-73.770 (1)</b>	<b>- 39.772</b>
1999	731 (2)	1.143 (1)	
2000	565 (2)	1.310 (1)	
2001	824 (2)	1.150 (1)	
Zw.-Summe	2.120	3.603	
	€	€	€
Übertrag	1.084	1.842	
2002	684 (2)	1.029 (1)	
2003	824 (2)	1.150 (1)	
2004	979 (2)	1.225 (1)	
2005	1.221 (2)	1.065 (1)	
2006	1.464 (2)	1.209 (1)	
2007	1.649 (2)	2.884 (2)	
2008	1.331 (2)	- 1.916 (2)	
2009	1.496 (2)	136 (2)	
2010	400 (3)	139 (3)	
<b>Summe 1999-2010</b>	<b>11.132</b>	<b>8.763</b>	<b>- 2.369</b>

Bedingt durch die Sondermaßnahmen in den Jahren 1996 und 1997 können die Werte des Emissionsprospektes nicht mehr als Vergleichsmaßstab für die tatsächlich erzielten Ergebnisse herangezogen werden. Für den Zeitraum ab 1999 wurde eine neue Ergebnisprojektion erstellt, deren Werte bis zum Ende des Projektionszeitraums 2009 als Vergleichsmaßstab dienen. Ab 2010 dienen die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckten Prognosewerte als Vergleich.

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 2010 wird auf Ziff. I.4. dieses Geschäftsberichtes verwiesen.











ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439  
81241 München

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