



Immobilien-Fonds Nr. 24

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Quedlinburg KG**



I. Zusammenfassung	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	6
1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	8
3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt	11
4. Steuerliches Ergebnis 2013	11
5. Ausschüttung 2013.....	12
6. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	12
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	16
III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt	17
1. Allgemeines	17
2. Geschäftsverlauf der Mieter	17
3. Vermietungsstand 94 % per 01.03.2015	19
IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	20
V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	22
VI. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	23
VII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1995 - 2013	27
VIII. Steuerliche Ergebnisse 1994 - 2013	31

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 94%.

Mieteinnahmen	Soll in T€	Ist in T€
2013 (gemäß Prognoserechnung GB 2010)	312,0	317,2
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	9.280,2	6.584,5
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	1.003,7	978,9

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand per 31.12.2013 (gemäß Prognose)	310,3	291,9

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013 (gemäß Prognose)	2.570,9	2.570,8
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prognose)	90,0	90,0
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	897,0	906,1
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	257,0	257,0

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	1,0	1,0
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	95,1	66,4
2011 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	3,0	3,0

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	1,2	1,7
1996 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	88,9	46,7
2010 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	2,8	3,0

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prospekt)	3,3	21,0
Veränderung zum Vorjahr (gemäß Prospekt)	- 3,7	- 0,3

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 69873 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	1994
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 7.710,8 (inklusive Einsparung T€ 304,6)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 4.363,9
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 4.538,6
Fremdkapital:	T€ 3.476,8
Anzahl der Gesellschafter:	54
Finanzamt:	München Abt. IV
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	SOB GVG mbH; Dr. Günter Lauerbach
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer errichteten und vermieteten Immobilie
Standort:	06484 Quedlinburg, Weyhegarten 1
Nutzung:	Nahversorgungszentrum mit Wohnungen
Baujahr:	1995/1996
Grundstücksfläche:	9.952 m ²
Mietfläche:	3.952 m ²
Mieteinheiten:	23
Stellplätze:	181

1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose

Im Bericht über das Geschäftsjahr 2010 wurde unter Abschnitt II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2011 eine neue Prognoserechnung für die Jahre 2011 bis 2015 vorgestellt. Diese neue Prognoserechnung berücksichtigt insbesondere die mit dem Hauptmieter EDEKA vereinbarte erheblich reduzierte Miete ab September 2011, [REDACTED] wurde. Diese Prognoserechnung dient als Basis des Soll-Ist-Vergleiches. Unter Ziffer 3 des vorliegenden Geschäftsberichtes 2013 wird weiterhin der wirtschaftliche Vergleich zu den prospektierten Werten dargestellt.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	312,0	317,2	+ 5,2
Zinseinnahmen	5,9	5,1	- 0,8
Sonstige Einnahmen	0,0	1,4	+ 1,4
= Einnahmen	317,9	323,7	+ 5,8
Annuität	227,0	227,0	0,0
davon Zinsen	137,0	137,0	0,0
davon Tilgung	90,0	90,0	0,0
Reparaturaufwand	35,6	45,4	- 9,8
Nebenkosten	19,6	20,7	- 1,1
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,0	4,0	0,0
Verwaltungskosten	15,6	15,8	- 0,2
= Ausgaben	301,8	312,9	- 11,1
Einnahmenmehrung			+ 5,8
Ausgabenmehrung			- 11,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	16,1	10,8	- 5,3

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Darlehen

	Soll in T€	Ist in T€	Differenz
Darlehensstand 31.12.2013	2.570,9	2.570,8	- 0,1

Für das ursprüngliche Darlehen über T€ 3.476,8 (= TDM 6.800) beträgt nach der Konditionen-neuvereinbarung ab dem 01.01.2005 der Zinssatz [REDACTED]. Die Zinsbindung besteht bis zum [REDACTED]. Ab dem 01.01.2015 wurde der Zinssatz auf [REDACTED] neu festgeschrieben bis zum [REDACTED]. Die Tilgung beträgt 1,86%, ab dem 01.01.2015 vereinbarungsgemäß [REDACTED] zuzüglich ersparter Zinsen.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognoserechnung aufweisen.

Mieteinnahmen: + T€ 5,2 (Mehreinnahmen)

Im Geschäftsjahr 2013 sind Mehreinnahmen aus Mieten in Höhe von T€ 5,2 zu verzeichnen. Davon sind T€ 3,1 auf erfolgreiche Anschlussvermietungen von Wohnungen, die zu höheren Mieten als in der Prognose angenommen vermietet werden konnten, zurückzuführen. Hinzu kam ein Mietausgleich der Bistro-Mieterin Frau Sengpiel in Höhe von T€ 2,1.

Zinseinnahmen: - T€ 0,8 (Mindereinnahmen)

Im Bereich der langfristigen Geldanlage konnten Zinserträge in Höhe von T€ 5,6 erzielt werden. Bei den kurzfristigen Geldanlagen wurden T€ 0,7 erwirtschaftet. Die Kosten des Geldverkehrs in Höhe von T€ 1,2 wurden mit den Zinseinnahmen saldiert.

Sonstige Einnahmen: + T€ 1,4 (Mehreinnahmen)

Die sonstigen Einnahmen begründen sich aus Erträgen abgeschriebener Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern.

Reparaturaufwand: - T€ 9,8 (Mehrausgaben)

Position	in T€
Austausch Sprinkler-Altanlage	29,7
Kleinreparaturen Mieter EDEKA nicht umlagefähig	4,5
Reparaturen Flachdach und Satteldächer	2,7
Notreparatur Sprinkleranlage Gastronomiefläche	1,6
Sonstiges unter je T€ 1,0	6,9
Summe	45,4

Von dem Gesamtaufwand in Höhe von T€ 45,4 entfielen rd. T€ 29,7 auf den Austausch des Sprinkler trockenrohrleitungsnetzes. Dies musste altersbedingt nach den Vorgaben des VdS (Verband deutscher Sachverständiger) komplett ausgetauscht werden. Weitere T€ 4,5 sind für diverse Kleinreparaturen im Mietbereich EDEKA aufgewendet worden, die nicht auf den Mieter umgelegt werden konnten. Aufgrund von Wassereintritten durch das Flachdach über dem EDEKA-Markt mussten für die Beseitigung von Schäden bzw. kleinere Instandhaltungsarbeiten am Dach T€ 2,7 aufgewendet werden. Die Notreparatur an der Sprinkleranlage der Gastronomiefläche in Höhe von T€ 1,6 wurde Anfang des Jahres 2013 durchgeführt, so dass dieser Abschnitt beim späteren Austausch des Sprinkler trockenrohrleitungsnetzes nicht nochmals bearbeitet werden musste. Der Restaufwand in Höhe von T€ 6,9 verteilt sich auf diverse Kleinreparaturen.

Nebenkosten: - T€ 1,1 (Mehrausgaben)

Bei den nicht umlagefähigen Nebenkosten ergab sich gegenüber der Prognoserechnung ein Mehraufwand in Höhe von T€ 1,1. Die Mehrausgaben begründen sich in Aufwendungen für Leerstand, Neuvermietung sowie Rechtsberatung zur Forderungseintreibung.

Verwaltungskosten: - T€ 0,2 (Mehrausgaben)

Die Verwaltervergütung berechnet sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2013. Aufgrund der im Vergleich zur neuen Prognoserechnung von 2011 um T€ 3,1 höheren als prognostizierten Mieteinnahmen in 2013 führt dies zu einer leicht höheren Verwaltervergütung.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	338,2	325,4	- 12,8
+ Summe Einnahmen	317,9	323,7	+ 5,8
- Summe Ausgaben	301,8	312,9	- 11,1
= Liquidität vor Ausschüttung	354,3	336,2	- 18,1
- Ausschüttung 2013	- 44,0	- 44,1	- 0,1
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	310,3	291,9	- 18,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.
 *) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Wertpapiere des Anlagevermögens	157,4
+ Guthaben bei Kreditinstituten	141,4
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,8
+ Sonstige Vermögensgegenstände	5,3
+ Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2,0
- Rückstellungen	- 4,0
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 2,7
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 24,5
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1,8
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	291,9

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Name	Nennwert in T€	Laufzeit bis	Zinssatz in %	Kurswert zum 31.12.2013 in T€	Anschaffungskosten in T€ (Bilanzwert)
Hypothekenpfandbriefe der Bayerischen HypoVereinsbank	160,0	03.02.2015	3,50	165,3	157,4
Summe					157,4

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	in T€
Münchner Bank	89,2
HypoVereinsbank AG, Girokonto	40,1
HypoVereinsbank AG, Mietkautionenkonten	12,1
Summe	141,4

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Forderungen gegenüber gewerblichen Mietern	12,5
Forderungen gegenüber Wohnungsmietern	6,3
Summe	18,8

Von den Forderungen in Höhe von T€ 18,8 gegenüber Gewerbe- und Wohnungsmietern betreffen T€ 17,7 Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen und T€ 1,1 Forderungen aus offenen Mietzahlungen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind sämtliche Forderungen vereinnahmt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Zinsabgrenzung Wertpapiere	5,1
Stadtwerke Quedlinburg, Strom 2013	0,2
Summe	5,3

Alle Sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2014 ausgeglichen.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Ausweis in Höhe von T€ 2,0 stellt den zu den Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestand zum 31.12.2013 dar.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von T€ 4,0 betreffen die Kosten zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und wurden in 2014 nach Leistungserbringung ausgeglichen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Haus & Grund Hausverwaltung, Baumängelbeseitigung	0,7
Ista Deutschland GmbH, Schlussrechnung Messdienstleistung 2013	0,6
Sonstiges unter je T€ 0,5	1,4
Summe	2,7

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2014 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Kautionen	12,1
Umsatzsteuer	7,3
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber Wohnungsmietern aus Nebenkosten-Abrechnung 2013	0,7
Summe	24,5

Die im Jahresabschluss 2013 ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten, ausgenommen Mietkautionen, wurden in 2014 ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Dezember 2013 wurden bereits Wohnungsmieten in Höhe von T€ 1,8 für den Zeitraum Januar 2014 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss abgegrenzt werden mussten.

3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt

Seit dem Jahr 2011 gilt die neue Prognoserechnung als Maßstab für die Gegenüberstellung der Ergebnisse im Soll-Ist-Vergleich. Um einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Emissionsprospekt zu ermöglichen, werden nachstehend die Ist-Werte den prospektierten Soll-Werten gegenübergestellt.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	685,7	317,2	- 368,5
Mietausfallwagnis	- 27,4	0,0	+ 27,4
Summe Mieteinnahmen	658,3	317,2	- 341,1
Zinseinnahmen	22,5	5,1	- 17,4
Sonstige Einnahmen	0,0	1,4	+ 1,4
= Einnahmen	680,8	323,7	- 357,1
Annuität	297,1	227,0	+ 70,1
davon Zinsen	200,7	137,0	+ 63,7
davon Tilgung	96,4	90,0	+ 6,4
Reparaturaufwand	35,6	45,4	- 9,8
Nebenkosten	42,5	20,7	+ 21,8
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,6	4,0	+ 0,6
Verwaltungskosten	30,8	15,8	+ 15,0
= Ausgaben	410,6	312,9	+ 97,7
Einnahmenmehrung			- 357,1
Ausgabenmehrung			+ 97,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	270,2	10,8	- 259,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Auf eine Erläuterung der einzelnen Differenzen zwischen den Ist-Werten und den Soll-Werten laut Prospekt, insbesondere auf der Einnahmenseite, wird verzichtet und auf die ausführlichen Darstellungen in früheren Geschäftsberichten verwiesen.

4. Steuerliches Ergebnis 2013

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (= DM 105.000) inklusive 5 % Agio beträgt im Geschäftsjahr 2013

€ 778 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,4%) und

€ 74 Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,14%).

Das steuerliche Ergebnis ist um € 208 höher als prognostiziert (0,35%). Die Abweichung begründet sich mit der zeitlichen Verschiebung des Zahlungsflusses zwischen den Nebenkostenvorauszahlungen und den Abrechnungsergebnissen.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. IV mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

5. Ausschüttung 2013

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 erfolgte in Höhe von

€ 1.000

(= 1,0 %) bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio mit Gesellschafterrundschriften Nr. 41 vom 30.12.2013.

6. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Einen Vergleich der bis zum 31.12.2013 erfolgten Ausschüttungen, steuerlichen Ergebnisse, daraus resultierender Steuerersparnisse bzw. Steuerzahlungen mit den entsprechenden Propektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Dabei werden die Ist-Werte bis zum Jahr 2010 den prognostizierten Werten gemäß Emissionsprospekt gegenübergestellt. Aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge, hier ist insbesondere das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter EDEKA und die hierzu neu vereinbarte, erheblich reduzierte Miete ab September 2011 besonders zu erwähnen, haben sich die Rahmenbedingungen für die Gesellschaft nachteilig entwickelt.

Aufgrund dieser veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft wurde ab dem 01.01.2011 eine neue Prognoserechnung mit den steuerlichen Ergebnissen 2011 bis 2015 erstellt und die Ist-Werte ab 2011 den Soll-Werten der neuen Prognoserechnung gegenübergestellt.

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 = € 53.686 inklusive 5 % Agio gegenüber der Prognose

Jahr	Ausschüttungen in DM gemäß Prospekt/ Fortschreibung Prognose		Steuerliches Ergebnis in DM gemäß Prospekt/ Fortschreibung Prognose		Erzielte Einkünfte aus Kapital- vermögen in DM
	Soll	Ist	Soll	Ist	
1994	- 85.000	- 85.000	- 85.000	- 85.000	
1995	- 20.000	- 20.000	- 4.233	- 2.702	
1996	4.375	4.375	2.127	- 836	
1997	5.250	5.250	3.355	4.712	
1998	5.250	4.000	3.398	8	
1999	5.250	3.500	3.440	3.307	
2000	5.250	4.000	3.499	1.812	
2001	5.550	4.350	5.071	2.253	
Zwischen- summe DM	- 74.125	- 79.525	- 68.343	- 76.446	
Übertrag in €	- 37.900	- 40.660	- 34.943	- 39.086	
2002	2.812	2.812	2.845	1.274	
2003	2.812	2.812	2.899	1.850	
2004	2.940	2.940	3.167	2.631	
2005	2.940	2.429	2.416	1.393	
2006	2.940	2.429	2.362	1.789	
2007	2.940	2.429	2.631	1.951	
2008	2.940	1.790	2.845	1.777	
2009	3.068	1.790	3.006	1.983	
2010	3.068	0	3.329	1.144	
2011*	511	511	290	1.140	103
2012*	511	511	591	120	85
2013*	511	511	644	778	74
Summe	- 9.906	- 19.698	- 7.918	- 21.257	262

*) Die Darstellung der Kapitalbindung erfolgt durch Gegenüberstellung der tatsächlichen Ist-Werte zu den Plan-Werten gemäß Prospekt für den Zeitraum 1994 bis 2010 und zu den Planwerten gemäß der neuen Prognoserechnung ab 2011.

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 21.257	- 21.257	- 21.257
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	262	262	262
Steuerzahlung/-erstattung	10.559	8.434	6.308
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	33.988	33.988	33.988
Kapitalbindung Ist	- 9.138	- 11.264	- 13.390
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 5.947	- 6.739	- 7.531
Differenz	- 3.191	- 4.525	- 5.859

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 = € 53.686 inklusive 5 % Agio gegenüber dem Prospekt

Jahr	Ausschüttungen in DM gemäß Prospekt		Steuerliches Ergebnis in DM gemäß Prospekt		Erzielte Ein- künfte aus Kapital- vermögen in DM
	Soll	Ist	Soll	Ist	
1994	- 85.000	- 85.000	- 85.000	- 85.000	
1995	- 20.000	- 20.000	- 4.233	- 2.702	
1996	4.375	4.375	2.127	- 836	
1997	5.250	5.250	3.355	4.712	
1998	5.250	4.000	3.398	8	
1999	5.250	3.500	3.440	3.307	
2000	5.250	4.000	3.499	1.812	
2001	5.550	4.350	5.071	2.253	
Zwischen- summe DM	- 74.125	- 79.525	- 68.343	- 76.446	
Übertrag in €	- 37.900	- 40.660	- 34.943	- 39.086	
2002	2.812	2.812	2.845	1.274	
2003	2.812	2.812	2.899	1.850	
2004	2.940	2.940	3.167	2.631	
2005	2.940	2.429	2.416	1.393	
2006	2.940	2.429	2.362	1.789	
2007	2.940	2.429	2.631	1.951	
2008	2.940	1.790	2.845	1.777	
2009	3.068	1.790	3.006	1.983	
2010	3.068	0	3.329	1.144	
2011	3.068	511	2.416	1.140	103
2012	3.196	511	3.543	120	85
2013	3.579	511	3.919	778	74
Summe	- 1.598	- 19.698	436	- 21.257	262

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 21.257	- 21.257	- 21.257
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	262	262	262
Steuerzahlung/-erstattung	10.559	8.434	6.308
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	33.988	33.988	33.988
Kapitalbindung Ist	- 9.138	- 11.264	- 13.390
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 1.816	- 1.772	- 1.728
Differenz	- 7.323	- 9.492	- 11.662

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 39.919.

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

1. Allgemeines

Östlich des Nahversorgungszentrums Weyhegarten befindet sich eine größere Brachfläche, die bis heute keiner Nutzung unterliegt. Im Frühjahr 2014 wurde diese Fläche von der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG erworben. Diese plant auf dem Grundstück die Errichtung von 15 Zweifamilienhäusern. Die Projektfinanzierung für dieses Vorhaben ist bereits abgeschlossen. Die Wohnungsgenossenschaft wartet derzeit auf den Bauvorbescheid. Mit den Bauarbeiten soll im März 2015 begonnen werden. Die Entwicklung dieses Geländes ist für das Nahversorgungszentrum Weyhegarten mit einem weiteren Ausbau des Kaufkraftpotentials verbunden. Ferner wird durch diese Maßnahme sichergestellt, dass sich in direkter Nachbarschaft kein weiterer Einzelhandel ansiedelt, der im Wettbewerb mit dem Nahversorgungszentrum Weyhegarten stehen würde.

2. Geschäftsverlauf der Mieter

Mietverhältnis mit dem Hauptmieter EDEKA-MIHA

Nach den vor mehr als einem Jahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im EDEKA-Markt ist der Mieter mit den heute erzielten Umsätzen zufrieden, wenn auch diese weniger stark gestiegen sind als zunächst erhofft.

Wie bereits in den vorhergehenden Geschäftsberichten dargestellt, konnte im Jahr 2011 eine Vertragsverlängerung mit EDEKA-MIHA bis zum [REDACTED] vereinbart werden. Die mit der Mietvertragsverlängerung vereinbarte, von der Fondsgesellschaft durchzuführende bauliche Maßnahme zur Schaffung von zwei Wanddurchbrüchen, die den Getränkemarkt mit dem Lebensmittelmarkt verbinden sollte, wurde bisher nicht durchgeführt. Da es gelang, für die Gesamtfläche des Getränkemarktes eine Untervermietung zu realisieren, ist die Notwendigkeit zur Erstellung der Wanddurchbrüche derzeit nicht relevant. Hierzu verweisen wir auch auf die Ausführungen im Abschnitt II des letzten Geschäftsberichtes. Die Umsatzentwicklung des Untermieters, ein Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör, der vor über einem Jahr eingezogen ist, zeigt, dass am Standort eine erhebliche Nachfrage nach dessen Sortimentsprodukten besteht. Seit der Eröffnung verzeichnet der „Heimtier-Partner“ ein stetiges Umsatzwachstum. Der Untermietvertrag hat dieselbe Mietvertragslaufzeit wie der EDEKA-Mietvertrag und läuft demnach bis zum [REDACTED].

Ehemaliges Nonfoodgeschäft Pukies „Preisbombe“



[REDACTED] Die Mietfläche ist seit dem 30.09.2012 leerstehend. Aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes gestaltet sich die Nachvermietung trotz mehrerer bereits stattgefundener Besichtigungen schwierig. Gelegentlich wird die Fläche für kurzfristige Untervermietungen genutzt.

Alb (Frisörsalon)

Die Mieterin des Frisörsalons, Frau Alb, ist mit der Umsatzentwicklung, die sie auf ihrer exponierten Mietfläche erzielt, sehr zufrieden. In 2014 wurde eine Sprinkleranlage in einer Personaltoilette auf Kosten der Mieterin eingebaut. Neben der Filiale im Nahversorgungszentrum Weyhegarten betreibt Frau Alb zwei weitere Standorte in der Region.

Sengpiel (Bistro)

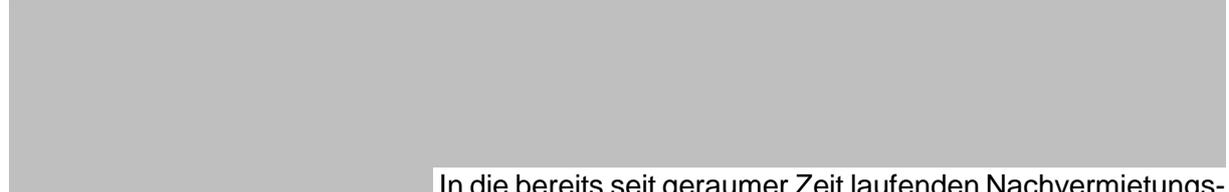
Frau Sengpiel ist mit der Umsatzentwicklung ihres Bistros sehr zufrieden. Einen erheblichen Teil ihres Umsatzes erwirtschaftet sie durch den Verkauf von Fastfood an Schüler der nahe gelegenen Berufsschule JPC Heinrich Mette. Der für sie im Jahr 2012 zusätzlich geschaffene Veranstaltungsraum ist sehr gut ausgelastet und wird regelmäßig für private Feiern gebucht.

Harzsparkasse

Die Harzsparkasse ist ebenfalls mit der Entwicklung ihrer Filiale im Nahversorgungszentrum Weyhegarten sehr zufrieden. Die Bank profitiert insbesondere von einem hohen Stammkundenanteil.

Pitschmann (Apotheke) / Dr. Brecht (Arztpraxis)

Die beiden Mietflächen der Apotheke und der Allgemeinarztpraxis ergänzen sich und sorgen bei dem jeweils anderen für entsprechende Frequenz und die damit verbundenen Umsätze.



In die bereits seit geraumer Zeit laufenden Nachvermietungsaktivitäten für die Arztpraxis wurde deshalb ein Berater eingeschaltet. Derzeit ist es aber grundsätzlich schwierig, Ärzte für eine Ansiedlung in den neuen Bundesländern zu gewinnen und darüber hinaus haben sich die Anforderungen an Praxisflächen gewandelt. Die im ersten OG gelegene Praxis verfügt über keinen barrierefreien Zugang.

Wohnungen

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind sämtliche Wohnungen bis auf eine vermietet. Längere Leerstände können trotz eines Überangebotes an Wohnungen in Quedlinburg aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten vor Ort und durch die Nutzung von einschlägigen Internetportalen vermieden werden. Für die aktuell leerstehende Wohnung liegen mehrere Anfragen für eine Nachvermietung vor.

3. Vermietungsstand 94 % per 01.03.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
Edeka-MIHA GmbH	Lebensmittel		1.877,12	
Harzsparkasse	Sparkasse		136,65	
Pitschmann	Apotheke		180,52	
Alb	Friseur		69,85	
Sengpiel	Bistro		245,66	
Schulz	Lotto/Toto/Tabak/ Zeitschriften		66,00	
Nguyen Thi Kim Nga ⁽¹⁾	Geschenkartikel		98,66	
Jubert	Wohnung (ehemals Praxis)		54,20	
Schliesing/Pieper ⁽²⁾	Wohnung 2		65,00	
Thuy und Tran ⁽²⁾	Wohnung 3		71,30	
Thuy und Tran ⁽²⁾	Wohnung 4		49,00	
Sengpiel ⁽²⁾	Wohnung 5		32,30	
Sengpiel ⁽²⁾	Wohnung 6		35,40	
Pham Duc Luan ⁽²⁾	Wohnung 7		86,44	
Schnabel ⁽²⁾	Wohnung 8		57,70	
Kleine und Dang ⁽²⁾	Wohnung 9		105,00	
Leerstand	Wohnung 10		80,00	
Wochenspiegel	Büro 1 (ehemals Wohnung 1)		134,00	
Zippel und Jubert	Wohnung (ehemals Praxis)		101,00	
Ce-Dat	Büro		145,00	
Dr. Brecht (Praxis 1)	Praxis		104,80	
Nguyen Thi Kim Nga ⁽³⁾	Imbissstand			
Leerstand			163,14	
Summe			3.952,30	

Zu ⁽¹⁾: Automatische Verlängerung des Mietvertrages um jeweils ein weiteres Jahr bei 6 Monaten Kündigungsfrist.

Zu ⁽²⁾: Gesetzliche Kündigungsfrist.

Zu ⁽³⁾: Der Mietvertrag für den „Imbissstand“ verlängert sich jeweils um ein halbes Jahr.

Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender der Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Die Soll-Basis ist die neue Prognoserechnung ab 2011. Im Rahmen der Jahresabschlussherstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	312,0	318,3	+ 6,3
Zinseinnahmen	5,9	4,6	- 1,3
= Einnahmen	317,9	322,9	+ 5,0
Annuität	227,1	227,1	0,0
davon Zinsen	132,4	132,4	0,0
davon Tilgung	94,7	94,7	0,0
Reparaturaufwand	35,6	15,5	+ 20,1
Nebenkosten	20,0	12,7	+ 7,3
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,1	4,1	0,0
Verwaltungskosten	15,6	15,9	- 0,3
= Ausgaben	302,4	275,3	+ 27,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	15,5	47,6	+ 32,1

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Im Folgenden werden nur die einzelnen Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognoserechnung aufweisen.

Mieteinnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 sind Mehreinnahmen aus Mieten in Höhe von T€ 6,3 zu verzeichnen. Diese sind auf erfolgreiche Anschlussvermietungen von Wohnungen, die zu höheren Mieten als in der Prognose kalkuliert vermietet werden konnten, zurückzuführen. Darüber hinaus gab es auch Indexmietanpassungen bei den Mietern Pitschmann und Dr. Brecht.

Zinseinnahmen

Aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden im Geschäftsjahr 2014 T€ 1,3 weniger Zinserträge erwirtschaftet als prognostiziert.

Reparaturaufwand

Während im Jahr 2013 Mehrausgaben für den Austausch der Sprinkleranlage und im Jahr 2012 Mehraufwendungen für eine Stahlbetonträgerreparatur sowie der Gastronomieflächen-erweiterung anfielen, sind im Geschäftsjahr 2014 Reparaturaufwendungen unterhalb des prognostizierten Wertes angefallen.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	310,3	291,9	- 18,4
+ Summen Einnahmen	317,9	324,1	+ 6,2
- Summen Ausgaben	302,4	275,0	+ 27,4
Liquidität vor Ausschüttung	325,8	341,0	+ 15,2
- Ausschüttung	44,0	0,0	+ 44,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	281,8	340,8	+ 59,0

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Ausschüttung 2014

Inzwischen ist das Dach des Gebäudes 20 Jahre alt. Im Flachdachbereich oberhalb von EDEKA machen sich zusehends alterstypische Undichtigkeiten bemerkbar. In der Vergangenheit wurde das Dach noch nicht erneuert. Aufgrund des Alters des Daches und der sich bereits bemerkbar machenden Undichtigkeiten werden in den kommenden Jahren notwendige Großreparaturen anstehen. Es ist daher aus Vorsichtsgründen zweckmäßig, die vorhandene Liquidität für die sich abzeichnenden Dachinstandsetzungsmaßnahmen zu stärken.

Daher ist es ratsam, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 zur Liquiditätsansparung **keine Ausschüttung** vornimmt. Wir bitten Sie für diese Vorsichtsmaßnahme um Ihr Verständnis.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 35,43 % beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.142	35,43%
abzüglich Stimmenthaltungen	0	0,00%
= abgegebene Stimmen:	3.142	35,43%
davon genehmigt:	3.090	98,35%
davon nicht genehmigt:	52	1,65%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.142	35,43%
abzüglich Stimmenthaltungen	0	0,00%
= abgegebene Stimmen:	3.142	35,43%
davon genehmigt:	3.090	98,35%
davon nicht genehmigt:	52	1,65%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	3.142	35,43%
abzüglich Stimmenthaltungen	0	0,00%
= abgegebene Stimmen:	3.142	35,43%
davon genehmigt:	3.142	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

Bestätigungsvermerk 2013

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 mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 05. August 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€
	Vorfahr T€		Vorfahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL	
1. Sachanlagen	1.951.900,25	1. Komplementärkapital	511.291,88
2. Finanzanlagen des Anlagevermögens	<u>157.376,00</u>	2. Kommanditkapital	3.853
	2.109.276,25	3. Kapitalrücklage (Agio)	175
		4. Kapitalrückführung	- 119
B. UMLAUFVERMÖGEN		5. Ausschüttungen	- 2.886
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.034,74	6. Entnahmen	- 13
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7. Bilanzverlust	- 1.853
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als	18.769,33	8. Nicht durch Vermögens-	
einem Jahr € 0,00		einlagen gedeckte Kapitalanteile	332
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.338,83		<u>326.956,19</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als			0,00
einem Jahr € 0,00		B. RÜCKSTELLUNGEN	
4. Guthaben bei Kreditinstituten	141.367,61	Sonstige Rückstellungen	3.974,70
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als			
einem Jahr € 0,00	167.510,51	C. VERBINDLICHKEITEN	
		1. Verbindlichkeiten gegenüber	
C. NICHT DURCH VERMÖGENS-		Kreditinstituten	
EINLAGEN GEDECKTE KAPITAL-		- davon mit einer Restlaufzeit bis	
ANTEILE DER GESELLSCHAFTER		zu einem Jahr € 94.675,44	2.661
- Komplementär	- 394.031,33	2. Verbindlichkeiten aus Lieferun-	
- Kommanditisten	<u>720.987,52</u>	gen und Leistungen	
	2.109.276,25	- davon mit einer Restlaufzeit bis	
		zu einem Jahr € 2.704,02	9
		3. Sonstige Verbindlichkeiten	
		- davon mit einer Restlaufzeit bis	
		zu einem Jahr € 24.530,29	67
		D. RECHNUNGSABGRENZUNGS-	
		POSTEN	
			1.774,64
			<u>2.603.742,95</u>
			2.743

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	386.545,22	386
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.591,78	18
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 51.455,00	- 51
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 173.694,35	- 183
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.349,79	7
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 137.031,08	- 141
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	56.306,36	36
8. Sonstige Steuern	- 6.934,70	- 7
9. Jahresüberschuss	49.371,66	29
10. Verlustvortrag	- 1.852.431,78	- 1.881
11. Bilanzverlust	- 1.803.060,12	- 1.852

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	386.545,22	24.182,56 -	13.859,86	396.867,92
Zinsen und ähnliche Erträge	6.349,79	5.086,66 -	5.086,66	6.349,79
Sonstige Erträge	25.591,78	0,00	0,00	25.591,78
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	3.361,76	57.187,51	60.549,27
	<u>418.486,79</u>	<u>32.630,98</u>	<u>38.240,99</u>	<u>489.358,76</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	51.455,00	0,00	0,00	51.455,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	137.031,08	0,00	0,00	137.031,08
Grundsteuer	6.934,70	0,00	0,00	6.934,70
Sonstige Aufwendungen	173.694,35	- 1.909,59	- 9.013,37	162.771,39
bezahlte Vorsteuer	0,00	- 496,40	24.960,08	24.463,68
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	7.586,29	26.347,46	33.933,75
	<u>369.115,13</u>	<u>5.180,30</u>	<u>42.294,17</u>	<u>416.589,60</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>49.371,66</u>			
		<u>27.450,68</u> -	<u>4.053,18</u>	
Gewinn nach Einnahmen-überschussrechnung				<u>72.769,16</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	1995			1996		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Differenz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 500,0	+ 500,0	0,0	+ 500,0	+ 1.661,4	+ 1.161,4
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	+ 1.168,3	+ 1.168,3	0,0	- 445,9	- 445,9
+ Einnahmen	0,0	0,0	0,0	803,6	766,4	- 37,2
- Ausgaben	0,0	0,0	0,0	- 401,1	- 393,4	+ 7,7
- Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	- 377,2	- 377,2	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 6,9	- 6,9	0,0	- 1,8	- 1,8
= Liquiditätsreserve	+ 500,0	+ 1.661,4	+ 1.161,4	+ 525,3	+ 1.209,5	+ 684,2

Position	1997			1998		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Differenz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 525,3	+ 1.209,5	+ 684,2	+ 624,3	+ 1.294,7	+ 670,4
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	0,0	0,0	0,0	- 108,3	- 108,3
+ Einnahmen	+ 960,2	+ 959,0	- 1,2	+ 965,1	+ 831,7	- 133,4
- Ausgaben	- 408,6	- 420,3	- 11,7	- 409,9	- 455,9	- 46,0
- Ausschüttung	- 452,6	- 452,6	0,0	- 452,6	- 344,9	+ 107,7
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,9	- 0,9	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 624,3	+ 1.294,7	+ 670,4	+ 726,9	+ 1.217,3	+ 490,4

Position	1999			2000		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM
Liquiditätsreserve	+ 726,9	+ 1.217,3	+ 490,4	+ 765,2	+ 1.230,4	+ 465,2
- Auswirkungen Investitionsplan	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen	+ 969,0	+ 802,4	- 166,6	+ 970,9	+ 818,1	- 152,8
- Ausgaben	- 478,1	- 487,1	- 9,0	- 478,4	- 487,4	- 9,0
- Ausschüttung	- 452,6	- 301,7	+ 150,9	- 474,1	- 344,9	+ 129,2
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,5	- 0,5	0,0	- 1,8	- 1,8
= Liquiditätsreserve	+ 765,2	+ 1.230,4	+ 465,2	+ 783,5	+ 1.195,3	+ 411,8

Position	2001			2002		
	Soll in TDM	Ist in TDM	Diffe- renz in TDM	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 783,5	+ 1.195,3	+ 411,8	+ 399,8	+ 609,9	+ 210,1
+ Einnahmen	+ 1.007,7	+ 864,5	- 143,2	+ 515,5	+ 380,7	- 134,8
- Ausgaben	- 535,2	- 487,9	+ 47,3	- 255,4	- 250,2	+ 5,2
- Ausschüttung	- 474,1	- 375,0	+ 99,1	- 242,4	- 242,4	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 4,1	- 4,1	0,0	- 2,2	- 2,2
= Liquiditätsreserve	+ 781,9	+ 1.192,8	+ 410,8	+ 417,5	+ 495,7	+ 78,2

Position	2003			2004		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 417,5	+ 495,7	+ 78,2	+ 438,5	+ 417,4	- 21,1
+ Einnahmen	+ 519,8	+ 419,8	- 100,0	+ 541,3	+ 644,9	+ 103,6
- Ausgaben	- 256,4	- 255,5	+ 0,9	- 257,4	- 257,9	- 0,5
- Ausschüttung	- 242,4	- 242,4	0,0	- 253,5	- 253,5	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	- 0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve	+ 438,5	+ 417,4	- 21,1	+ 468,9	+ 550,7	+ 81,8

Position	2005			2006		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 468,9	+ 550,7	+ 81,8	+ 427,2	+ 458,4	+ 31,2
+ Einnahmen	+ 560,6	+ 439,1	- 121,5	+ 561,6	+ 437,6	- 124,0
- Ausgaben	- 348,9	- 321,8	+ 27,1	- 359,5	- 284,1	+ 75,4
- Ausschüttung	- 253,5	- 209,4	+ 44,1	- 253,5	- 209,4	+ 44,1
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 427,2	+ 458,4	+ 31,3	+ 375,8	+ 402,5	+ 26,7

Position	2007			2008		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 375,8	+ 402,5	+ 26,7	+ 342,7	+ 336,3	- 6,4
+ Einnahmen	+ 581,8	+ 441,8	- 140,0	+ 597,1	+ 446,0	- 151,1
- Ausgaben	- 361,4	- 297,4	+ 64,0	- 362,3	- 291,8	+ 70,5
- Ausschüttung	- 253,5	- 209,4	+ 44,1	- 253,5	- 154,2	+ 99,3
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve	+ 342,7	+ 336,3	- 6,4	+ 324,0	+ 336,3	+ 12,3

Position	2009			2010		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 324,0	+ 336,3	+ 12,3	+ 303,0	+ 314,2	+ 11,2
+ Einnahmen	+ 606,6	+ 435,0	- 171,6	+ 630,2	+ 425,6	- 204,6
- Ausgaben	- 363,1	- 302,8	+ 60,3	- 365,1	- 324,6	+ 40,5
- Ausschüttung	- 264,5	- 154,3	+ 110,2	- 264,5	0,0	+ 264,5
- Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	- 0,1
= Liquiditätsreserve	+ 303,0	+ 314,2	+ 11,2	+ 303,6	+ 415,1	+ 111,5

Position	2011		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 303,6	+ 415,1	+ 111,5
+ Einnahmen	+ 640,6	+ 385,7	- 254,7
- Ausgaben	- 460,0	- 380,6	+ 79,4
- Ausschüttung	- 264,4	- 44,0	+ 220,4
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,8	- 0,8
= Liquiditätsreserve	+ 219,6	+ 375,4	+ 155,8

Position	2012 Prospekt			2012 Prognose		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 219,6	+ 375,4	+ 155,8	+ 365,7	+ 375,4	+ 9,7
+ Einnahmen	+ 654,3	+ 322,4	- 331,9	+ 317,9	+ 322,4	+ 4,5
- Ausgaben	- 381,3	- 328,0	+ 53,3	- 301,4	- 328,0	- 26,6
- Ausschüttung	- 275,5	- 44,0	+ 231,5	- 44,0	- 44,0	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,4	- 0,4	0,0	- 0,4	- 0,4
= Liquiditätsreserve	+ 217,1	+ 325,4	+ 108,3	+ 338,2	+ 325,4	- 12,8

Position	2013 Prospekt			2013 Prognose		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 217,1	+ 325,4	+ 108,3	+ 338,2	+ 325,4	- 12,8
+ Einnahmen	+ 708,2	+ 323,7	- 384,5	+ 317,9	+ 323,7	+ 5,8
- Ausgaben	- 410,6	- 312,9	+ 97,7	- 301,8	- 312,9	- 11,1
- Ausschüttung	- 308,5	- 44,1	+ 264,4	- 44,0	- 44,1	- 0,1
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 0,2	0,0	- 0,2	- 0,2
= Liquiditätsreserve	+ 206,1	+ 291,9	+ 85,8	+ 310,3	+ 291,9	- 18,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5% Agio.

Jahr	Soll	Ist		Bemerkung
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
Gemäß Prospekt	in DM	in DM		
1994	- 85.000	- 85.000	(1)	
1995	- 4.233	- 2.702	(1)	
1996	2.127	- 836	(1)	
1997	3.355	4.712	(1)	
1998	3.398	8	(1)	
1999	3.440	3.307	(1)	
2000	3.499	1.812	(1)	
2001	5.071	2.253	(1)	
Summe in DM	- 68.343	- 76.446		
	in €	in €		
Übertrag in €	- 34.943	- 39.086		
2002	2.845	1.274	(1)	
2003	2.899	1.850	(1)	
2004	3.167	2.631	(1)	
2005	2.416	1.393	(1)	
2006	2.362	1.789	(1)	
2007	2.631	1.951	(1)	
2008	2.845	1.777	(1)	
2009	3.006	1.983	(1)	
2010	3.329	1.144	(2)	
Gemäß Prognose				
2011	290	1.243	(2)	
2012	591	205	(2)	
2013	644	852	(3)	
Summe in €	- 7.918	- 20.995		

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Hinsichtlich der Abweichungen bei den Ist-Ergebnissen des Jahres 1995 wird auf das Gesellschafterrundschreiben Nr. 7 vom 27.03.1997 und der Jahre 1996 bis 1998 aufgrund der Betriebsprüfung auf die ausführlichen Erläuterungen im Gesellschafterrundschreiben Nr. 28 vom 22.09.2003 verwiesen.

In den ersten Jahren begründen sich die Abweichungen im Wesentlichen unter anderem auf geringeren Mieteinnahmen sowie einer Verschiebung der Fördergebiets-AfA in den Jahren 1994 bis 1999.

Eine steuerliche Außenprüfung für die Veranlagungszeiträume 1999 bis 2002 durch das Finanzamt München Abt. IV brachte bis auf geringfügige Änderungen bei der Abschreibung keine Beanstandungen mit sich.

Im Rahmen der Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2008 wurde eine nachträgliche Minderung der Anschaffungskosten festgestellt, die im Jahre 2008 zu einer Abschreibungskorrektur und damit zu einem erhöhten steuerlichen Ergebnis führte.

Im Jahr 2012 erfolgte eine Betriebsprüfung für das Jahr 2009. Es ergaben sich keine Änderungen.

Die Abweichung des steuerlichen Ergebnisses in den Jahren 2000 bis 2010 basiert auf geringeren Mieteinnahmen als prospektiert, damit einhergehend auch geringeren Ausgaben. Jedoch sind die Mindermieteinnahmen deutlich höher als die geringeren Ausgaben.

Nach der Umstellung auf die neue Prognoserechnung im Jahr 2011 als Maßstab für die Gegenüberstellung der Ergebnisse im Soll-Ist-Vergleich begründet sich die negative Abweichung von € 953 im Geschäftsjahr 2011 mit der in diesem Jahr für 2011 geplanten, jedoch nicht angefallenen Revitalisierung.

Im Geschäftsjahr 2012 ergibt sich eine positive Abweichung des steuerlichen Ergebnisses in Höhe von € 386 gegenüber dem prognostizierten Wert aufgrund höherer Reparaturaufwendungen.

In 2013 wurde das geplante Ergebnis erreicht, das steuerliche Ergebnis verschiebt sich ins nächste Jahr.

Damit ergibt sich zusammengefasst ein aus steuerlicher Hinsicht besseres steuerliches Ergebnis.







ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 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