

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG. München	Rechnungslegung/Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum Finanzberichte 31.12.2012		28.05.2014

BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG.

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

der BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KG

Allgemein

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist laut Statistischen Bundesamt in Deutschland im Berichtsjahr nur um rund 0,7 % gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine deutliche Abschwächung um 2,3 Prozentpunkte und spiegelt damit u. a. die andauernden negativen Auswirkungen der Schuldenkrise wider. Von Oktober bis November 2012 ist das Bruttoinlandsprodukt sogar um rund 0,5 % zum Vorquartal gesunken. Die Bundesregierung erwartet für das aktuelle Geschäftsjahr 2013 ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von mäßigen 0,4 %. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet für 2013 mit einem optimistischeren Wachstum von 0,9 %. Im Jahreswirtschaftsbericht 2013 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie wird davon ausgegangen, dass die deutsche Wirtschaft nach einem schwachen Start im zweiten Halbjahr wieder deutlich schneller wachsen wird. Im Schlussquartal 2013 soll das Bruttoinlandsprodukt (BIP) danach um rund 1,3 Prozentpunkte höher ausfallen als im Schlussquartal 2012. Die deutsche Wirtschaft wächst insgesamt - wie schon bisher - spürbar kräftiger als der Durchschnitt der Eurozone.

Die anhaltende Ausweitung der Beschäftigung hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Erwerbstätigenzahl erreichte im Jahr 2012 einen Rekordwert von über 41,6 Mio. Personen (Inländerkonzept). Seit dem Jahr 2006 ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Für 2013 dürfte sich das Beschäftigungswachstum verlangsamen. (Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2013)

Die Arbeitslosenzahl konnte im Jahresdurchschnitt 2012 mit 2,9 Mio. registrierten Arbeitslosen, wie im Vorjahr, unter der 3-Mio.-Grenze gehalten werden. Die Quote beträgt 6,8 % bezogen auf die Erwerbspersonen. Im Vorjahr 2011 lag die Arbeitslosenquote bei 7,10 %. Für das Wirtschaftsjahr 2013 wird von einem moderaten Anstieg der Arbeitslosenquote auf 7,00 % ausgegangen. (Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2013)

Die Lohnzurückhaltung in den vergangenen Jahren hat sich im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2012 stiegen die Reallöhne um durchschnittlich 0,7 %. Für das aktuelle Geschäftsjahr 2013 wird von einem gleichen prozentualen Wachstum der Reallöhne ausgegangen, wodurch die Konsumausgaben und die Binnenkonjunktur positiv beeinflusst werden können. (Quelle: Hans-Böckler-Stiftung)

Insgesamt gesehen dürfte sich der Immobilienmarkt in 2013 weiter nach oben bewegen. Es ist eine hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien zu verzeichnen. Häufig genannte Gründe sind Flucht in Sachwerte in Krisenzeiten, Inflationsängste und Nachholbedarf am deutschen Immobilienmarkt. Günstige Faktoren für den Immobilienmarkt und die Wirtschaft sind u.a. die niedrigen Zinsen. (Quelle: BNP Paribas Real Estate - Investmentmarkt Deutschland Q3 2012) Für 2013 erwarten Beobachter, dass die Zinsen weiterhin tendenziell niedrig bleiben.

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft firmiert seit Ablauf des 31. Dezember 2000 unter BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KG und ist eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichtes München (HRA 67919). Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Errichtung, der Betrieb und die Verwertung, die Verwaltung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien aller Art, wie z. B. Verbrauchermärkten, Einkaufszentren, SB-Warenhäusern, Büro- und Geschäftshäusern.

Die vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft ist Eigentümerin von fünf gewerblich genutzten Mietobjekten an folgenden Standorten:

- München: Bürogebäude
- Eisenach: Einkaufs- und Fachmarktzentrum, Tankstelle
- Naumburg: SB-Warenhaus, Tankstelle

- Bad Salzungen: SB-Warenhaus, Discountmarkt

- Weilburg: SB-Warenhaus, Getränkeshop

Komplementärin der Gesellschaft ist die BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichtes München (HRA 97506). Gegenstand derselben ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin. Komplementärin der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG ist die GP Value Management GmbH, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichtes München (HRB 92080). Zum Geschäftsführer bestellt ist Herr Frank Schaich.

Geschäftsführender Kommanditist ist Herr Ralph Veil. Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Direktkommanditisten sowie die IC Beteiligungs-Treuhand GmbH als Treuhandkommanditist.

Durch den Gesellschafterbeschluss vom 30.11.2011 wurde die Firma Reich & Kollegen KG mit Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig: Handelsregister HRA 14938) und München mit der Geschäftsbesorgung der BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG ab 01.01.2012 beauftragt. Die Firma Reich & Kollegen KG ist ein inhabergeführtes Unternehmen und seit vielen Jahren erfolgreich am Markt tätig. Im Mittelpunkt der Unternehmenstätigkeit steht die kundenorientierte Dienstleistung rund um die Immobilie, wobei der Tätigkeitsschwerpunkt in der Verwaltung und dem Management von gewerblich genutzten Immobilien liegt. Bis zum 31.12.2011 lag die Geschäftsbesorgung bei der IC Immobilien Service GmbH. Die Gesellschaft verfügt über einen Beirat, der in der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 30.10.2012 neu gewählt wurde. Der Beirat setzt sich seither für die Wahlperiode bis zur dritten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Wahl folgt, aus den drei Mitgliedern Herrn Prof. Dr. Werner Zorn (Vorsitzender), Herrn Mark Hülk (stellv. Vorsitzender) und Herrn Joachim Zeiler zusammen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 und Abs. 4 HGB i. V. m. § 264a Abs. 1 HGB bezeichneten Größenklassen eine mittelgroße Kapitalgesellschaft mit einer Bilanzsumme von rund €82,8 Mio. (Vorjahr rund €84,4 Mio.) und Umsatzerlösen von rund €11,89 Mio. (Vorjahr rund €11,96 Mio.).

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr verlief auch im Kalenderjahr 2012 zufrieden stellend. Es wurden Umsatzerlöse (Miet- und Nebenkosten) in Höhe von T€ 11.893 (Vorjahr: T€11.960) erzielt. Die Mieterträge des Jahres 2012 in Höhe von T€11.618 (Vorjahr: T€11.717) blieben fast unverändert.

Im Jahr 2012 sind Bewirtschaftungsaufwendungen inklusive Grundsteuer in Höhe von T€769 (Vorjahr T€405) angefallen, von denen T€ 162 (Vorjahr T€395) nicht auf die Mieter umlagefähig sind. Ferner entstanden im Geschäftsjahr 2012 nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€153. Darin enthalten sind Aufwendungen für technischen Gebäudeunterhalt und Baubetreuung in Höhe von T€11.

Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€-6.049 (-5,96 % der Kapitalanteile = Kapitalkonto I). Liquiditätsmäßig wurden T€2.600 (2,56 % der Kapitalanteile = Kapitalkonto I) zur Tilgung der Fremdverbindlichkeiten aufgewendet.

Aufgrund einer Neubewertung des Objektes München-Neuperlach zum 31.12.2012 wurde eine außerordentliche Abschreibung auf den ermittelten Marktwert von 22,2 Mio. € vorgenommen.

Auf Vorschlag der Fondsgeschäftsführung und mit Zustimmung des Beirats hat die ordentliche Gesellschafterversammlung am 30.10.2012 die (am 15.06.2012) getätigte Gewinnausschüttung von 2,0 % des Gesellschaftskapitals genehmigt.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2012 getätigten Tilgung auf das langfristige Fremdkapital (Darlehen) in Höhe von T€2.600 und der im Jahr 2012 getätigten Ausschüttung in Höhe von 2,0 % (T€2.031) des Gesellschaftskapitals hat sich die Stichtagsliquidität zum 31.12.2012 um T€2.465 von T€8.853 im Vorjahr auf T€11.318 erhöht.

Lage der Gesellschaft

1.4.1 Ertragslage

Die Immobilien sind zum 31.12.2012 unverändert zu 100 % vermietet. Auch im Geschäftsjahr 2012 kamen alle Mieter - bis auf die BBV Holding AG, München - ihren mietvertraglichen Verpflichtungen in vollem Umfang nach. Folgende vertragliche Veränderungen sind zu verzeichnen:

Der Tankstellenmieter in Naumburg, ConocoPhillips Germany GmbH, hat seine nächste Verlängerungsoption ausgeübt. Der Vertrag hat nunmehr eine Festlaufzeit bis zum 30.06.2018.

Der Mieter RHEIKA-DELTA baut den Mietgegenstand in Bad Salzungen auf eigene Kosten um. Unter Verlängerung der Festlaufzeit des Mietvertrages um 10 Jahre wurde eine Reduzierung des Mietzinses ab August 2012 um ca. 28% auf eine Jahresmiete von rund 889.000 € vereinbart. Gegen Zahlung eines Baukostenzuschusses in Höhe von 150.000 € wird der Mietvertrag über die derzeitige Laufzeit hinaus um drei weitere Jahre bis zum 31.07.2025 verlängert.

Die Standorte tragen per 31.12.2012 anteilig wie folgt zu den Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft bei:

München:	38,49 %
Eisenach:	30,50 %

Naumburg:	15,26 %
Bad Salzungen:	8,41 %
Weilburg:	7,34 %

Die durchschnittliche Gesamtrestlaufzeit der Mietverträge (gewichtet nach den Mieteinnahmen) der Fondsgesellschaft liegt bei 6 Jahren.

1.4.2 Finanzlage

Zum 31.12.2012 weist die Gesellschaft Verbindlichkeiten gegenüber der Deutschen Hypothekbank (nach erfolgter Übertragung durch die Konzernmutter NordLB) in Höhe von T€68.893 aus. Der Zinsaufwand für die Darlehen für das Geschäftsjahr 2012 betrug T€4.780. Bisher wurden T€28.629 der ursprünglich aufgenommen Bankverbindlichkeiten bereits getilgt. Dies entspricht rund 28 % des Festkapitals.

Das Darlehen wird seit Anfang 2009 in Höhe des Drei-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Kreditmarge von 0,6 % p. a. verzinst und hatte bis zum 31. März 2009 eine feste Leistungsrate. Auf Grund der Entwicklung des EURIBOR kam es folglich zu hohen Tilgungsleistungen. Daraufhin wurde ab 1. April 2009 mit dem Finanzierungsgläubiger eine Tilgung in Höhe von 1,5 % p. a. bezogen auf das Ursprungsdarlehen (T€96.450) bei einer Mindesttilgungsrate von T€2.600 p. a. vereinbart, der die Gesellschafter in der Versammlung vom 09.11.2009 zugestimmt haben.

Auf Grund der Entwicklung des EURIBOR war im Geschäftsjahr 2012 die Mindesttilgung zu leisten.

Für die Zeit vom 1. Oktober 2008 bis zum 31. Dezember 2013 hat die Gesellschaft zur Absicherung der Fremdfinanzierung mit den beiden Konsortialpartnern, der Norddeutschen Landesbank Girozentrale und der Landesbank Hessen-Thüringen zwei Forward-Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Hiernach werden ab dem 1. Oktober 2008 die beiden Darlehen auf Roll-Over-Basis zu einem Basiszinssatz von 5,88 % (für das Zinsswapgeschäft) zuzüglich einer Kreditmarge von 0,6 %-Punkte (für die Darlehen) p. a. zur Verfügung gestellt.

1.4.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Gesellschaft verfügt über ein langfristiges Vermögen von T€63.285 zum 31.12.2012 (2011: T€75.402), das aus Grundbesitz (Grundstücke mit Geschäftsbauten) besteht. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der aufwandmäßigen Abschreibungsverrechnung aller Objekte von insgesamt T€12.117, wovon T€10.401 auf eine außerplanmäßige Teilwertabschreibung für das Objekt München entfallen.

Der prozentuale Anteil des langfristigen gebundenen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 84,71 % (Vorjahr: 89,4 %).

Das buchmäßige Eigenkapital beträgt zum 31.12.2012 T€5.173 (2011: T€13.280). Bezogen auf die Bilanzsumme sind dies 6,92 % (2011: 15,7 %).

1.4.4 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie die künftige Entwicklung sind auf der Grundlage der mittel- bis langfristig laufenden Mietverträge weiterhin als stabil zu bewerten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag 31.12.2012 nicht eingetreten.

Risikobericht

Bei dem Objekt in München - Neuperlach wurde der Mietvertrag mit der Generalmieterin zu Konditionen abgeschlossen, die heute deutlich über dem erzielbaren Mietzins liegen. Es muss deshalb bei den Anschlussvermietungen (ab 1. Januar 2014) in Abhängigkeit von der Marktentwicklung mit erheblichen Abschlägen bei der Miete im Vergleich zur heutigen Generalmiete gerechnet werden. Zudem wird es erforderlich sein, erhebliche Renovierungsinvestitionen in das dann 27 Jahre alte Gebäude vorzunehmen. Die Generalmieterin BBV Holding AG hat den Mietvertrag zum 31. Dezember 2013 gekündigt.

Auf Grund des Alters der Immobilien sind zukünftige Risiken im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen nicht auszuschließen.

Die im Februar 2012 fortgeführten Verhandlungen mit dem Untermieter MDK führten zu einem umfassenden Angebot zur Anmietung über 8.025m². Die Entscheidung vom MDK hierzu steht noch aus.

Als weiterer Faktor ist zu berücksichtigen, dass zum Ende 2013 die Zins-Swapgeschäfte auslaufen und die bisher vereinbarten Zinsmargen von 0,6% p.a. auslaufen. Die Fortsetzung des langfristigen Darlehens erfolgt auf Basis einer noch zu vereinbarenden Bankenmarge.

Erkenntnisse über den Bestand des Unternehmens gefährdende Risiken sind nicht festzustellen.

Prognosebericht

Die Ausschüttungen werden sich künftig auf einem Niveau von maximal rund 2,0 % p.a., bewegen, um eine ausreichende Liquiditätslage aufrecht zu erhalten, zukünftige Objektinvestitionen, insbesondere bei dem Objekt in München - Neuperlach, leisten zu können und die Ertragskraft zu erhalten. Dabei wurde unterstellt, dass eine Anschlussfinanzierung zur Restvaluta per 31.12.2013 durchgeführt werden kann.

Für zukünftige Risiken wird auf den Risikobericht (siehe Ziffer VI.) verwiesen.

München, 31. Januar 2013

BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KGvertreten durch die **BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & CO.KG**diese vertreten durch die **GP Value Management GmbH**gez. **Frank Schaich****Bilanz****Aktiva**

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen	63.284.803,00	75.401.519,00
I. Sachanlagen	63.284.803,00	75.401.519,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	63.284.803,00	75.401.519,00
B. Umlaufvermögen	11.422.170,68	8.934.179,34
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	104.318,11	81.539,76
1. Forderungen gegen Gesellschafter	478,58	478,58
2. sonstige Vermögensgegenstände	103.839,53	81.061,18
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.317.852,57	8.852.639,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.278,23
D. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	34,80	0,00
I. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil persönlich haftender Gesellschafter	34,80	0,00
Bilanzsumme, Summe Aktiva	74.707.008,48	84.336.976,57

Passiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
A. Eigenkapital	5.172.509,21	13.279.589,58
I. Kapitalanteile	5.011.111,16	11.087.091,53
1. Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafter	0,00	264,35
2. Kapitalanteile der Kommanditisten	5.011.111,16	11.086.827,18
II. Bilanzgewinn	161.398,05	2.192.498,05
davon Gewinnvortrag	6.210.035,26	-1.988.822,20
B. Rückstellungen	225.814,00	120.318,78
C. Verbindlichkeiten	69.159.231,51	70.638.159,85
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.892.911,52	70.419.952,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	130,44
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	130,44
3. sonstige Verbindlichkeiten	266.319,99	218.076,81
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	266.319,99	218.076,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten	149.453,76	298.908,36
Bilanzsumme, Summe Passiva	74.707.008,48	84.336.976,57

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2012 - 31.12.2012 EUR	1.1.2011 - 31.12.2011 EUR
1. Rohergebnis	11.494.217,79	11.811.385,24
2. Abschreibungen	12.116.716,00	1.715.416,51
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.116.716,00	1.715.416,51
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	467.571,70	893.271,18
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.339,17	77.905,56
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.779.914,55	4.866.595,01
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.814.645,29	4.414.008,10
7. sonstige Steuern	233.991,92	232.687,85

	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
	EUR	EUR
8. Jahresfehlbetrag	6.048.637,21	-4.181.320,25

Anhang

Allgemeine Informationen

Art der Geschäftstätigkeit, Rechtsform – Die Gesellschaft wurde am 1. Juli 1991 gegründet und ist im Handelsregister von München unter der HRA 67919 eingetragen. Es handelt sich um einen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft ohne natürliche Person als persönlich haftender Gesellschafter im Sinne des § 264a Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft gilt gemäß der Größenklassifizierung des § 267 HGB als mittelgroß.

Immobilien-Fondsvermögen – Das Immobilien-Fondsvermögen umfasst (unverändert zum Vorjahr) insgesamt 5 - überwiegend gewerblich genutzte - Mietobjekte in Bad Salzungen, Eisenach, München-Neuperlach, Naumburg und Weilburg.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften – Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Dabei wurden die für alle Kaufleute geltenden Vorschriften der §§ 238 bis 256 HGB sowie die ergänzenden Vorschriften der §§ 264 bis 289 HGB beachtet.

Grundlage für die Aufstellung sind das HGB und einschlägige Gesetze. Größenabhängigen Erleichterungen wurde grundsätzlich bei Ausweis, Bewertung und Ansatz Rechnung getragen.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 3 HGB aufgestellt.

Sachanlagen – Die Bewertung der Gegenstände des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungskosten nach Verrechnung der vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Gegenstände, nach Verrechnung der in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen und den gemäß § 4 Fördergebietsgesetz in den Vorjahren verrechneten Abschreibungen bei den im Fördergebiet (neue Bundesländer) gelegenen Objekten.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung der Immobilie vorgenommen. Eine dauernde Wertminderung wird grundsätzlich angenommen, wenn der über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschriebene Buchwert der Immobilie oberhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes der Immobilie liegt. Bei der Immobilie in München wird abweichend von dem Grundsatz der Fünf-Jahresregel vor dem Hintergrund der zum 31.12.2013 auslaufenden Generalmietverträge und der bisher zu 100% über dem Marktniveau liegenden Miete eine Teilwertabschreibung auf den gutachterlich ermittelten Marktwert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände – Sie werden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen – Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Unverzinsliche Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten über einem Jahr werden abgezinst mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre.

Ergebnisrealisierung – Mietumsätze werden der Mietdauer entsprechend gebucht, Nebenkostenabgrenzungen werden zum Jahresende auf Grundlage von Schätzwerten berücksichtigt, später sich ergebende Differenzbeträge gegenüber den abgerechneten Beträgen berücksichtigen wir im Folgejahr.

Zinserträge vereinnahmen wir zeitanteilig unter Berücksichtigung der ausstehenden Kapitalbeträge und in Abhängigkeit von den geltenden Zinssätzen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von T€63.285, davon entfallen auf die Gebäude T€38.854 und auf den Grund und Boden T€24.430. Es handelt sich ausschließlich um Grundstücke und Bauten. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 33 und 50 Jahren. Für drei Ost-Immobilien wurden innerhalb des Begünstigungszeitraumes Sonderabschreibungen gemäß § 4 Fördergebietsgesetz von 50 % der Gebäudeanschaffungswerte vorgenommen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€92) bestehen aus vier Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 (T€88) sowie aus noch ausstehenden weiteren Forderungen in Höhe von T€4. Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter diesem Posten werden die Forderungen gegen Gesellschafter i. H. v. (T€1), sonstige Vermögensgegenstände (T€3) sowie debitorische Kreditoren (T€2) und im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer (T€6) erfasst. Die Restlaufzeit lag, wie im Vorjahr, unter einem Jahr.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben i. H. v. T€4.856 und aus Tagesgeldguthaben i. H. v. T€6.462.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (T€0) werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich auf T€5.173. Im Berichtsjahr wurde eine Gewinnausschüttung in Höhe von T€2.031 getätigt. Die Entnahmen des Jahres 2012 betragen T€27. Hiervon entfallen T€14 auf Steuerabzugsbeträge sowie T€13 auf die Vergütung des Komplementärs.

Festkapital

Das Festkapital belief sich auf T€101.555 und verteilt sich auf den Komplementär BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG zu T€5 (0,01 %), der Rest entfiel auf die direkten Kommanditisten zu T€31.348 (30,87%) sowie auf die treuhänderisch gehaltenen Kommanditisten zu T€70.203 (69,13 %).

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage stammt aus einem von den Kommanditisten bei Zeichnung der Anteile geleisteten Aufgeld in Höhe von 5 % der übernommenen Einlagen. Ferner enthält die Kapitalrücklage Differenzen aus der im Verhältnis 1:2 erfolgten Umstellung des Festkapitals in Euro

Variable Kapitalkonten

Der Endstand zum 31.12.2012 i. H. v. T€-34.053 setzt sich zusammen aus:

- Verlustvortrag Vorjahre i. H. v. T€-34.056
- Entnahmen für Ausschüttungen i. H. v. T€3

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn beträgt zum 31.12.2012 T€161

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen bestehen in Höhe von T€226. Davon entfallen im Wesentlichen T€22 auf die Nebenkostenschätzung 2012 für das Objekt München-Neuperlach, T€164 auf ausstehende Rechnungen bzw. Instandhaltungen, sowie T€40 auf die Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung 2012.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Betrag T€	bis zu 1 Jahr T€	2 bis 5 Jahren T€	mehr als 5 Jahren T€	Vorjahr T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.893	3.673	10.400	54.820	70.420
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83	83	0	0	66
3. Sonstige Verbindlichkeiten	183	183	0	0	152
Summe	69.159	3.939	10.400	54.820	70.638

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundschulden gesichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zusätzlich sämtliche Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen der von der Bank finanzierten Immobilien abgetreten.

Finanzderivate und Bewertungseinheiten

Die Gesellschaft hat mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, (a) und der Norddeutschen Landesbank Girozentrale, Braunschweig, (b) folgendes Zinsswapgeschäft abgeschlossen:

Bezugswert zum 31.12.2012 €	Laufzeit	Festzins % Zins	variabler zum 31.12.2012	Marktwerte €
36.274.851,09	01.10.2008-30.12.2013	5,88 Drei-Monats-Euribor	2.584.540,94	
36.274.851,09	01.10.2008-30.12.2013	5,88 Drei-Monats-Euribor	2.584.539,39	

Die Marktwerte wurden bankenseitig auf der Grundlage eines discounted cash flow-Modells ermittelt.

Die beiden Zinsswaps sichern das Risiko steigender variabler Zinsen aus dem mit der Norddeutschen Landesbank, Hannover, abgeschlossenen Kredit in voller Höhe ab.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten (T€149) werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse (T€11.893) betreffen Miet- und Nebenkostenerträge der Objekte Bad Salzungen (T€1.134), Eisenach (T€3.467), München (T€4.570), Naumburg (T€1.795) und Weilburg (T€839).

2. Die sonstigen betrieblichen Erträge (T€137) ergeben sich im Wesentlichen aus der Vereinnahmung einer im Jahre 1994 geleisteten Mietzinsvorauszahlung für das Jahr 2012 (T€149).

3. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (T€535) umfassen die Bewirtschaftungskosten inklusive Instandhaltungen der Objekte Bad Salzungen (T€174), Eisenach (T€153), München (T€99), Naumburg (T€87) und Weilburg (T€24).

4. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€468) beinhalten im Wesentlichen Kosten der Geschäftsbesorgung (T€232), der Treuhandchaft inklusive nicht abziehbarer Vorsteuer (T€121), der Jahresabschlussprüfung und der Steuerberatung (T€38), Rechtskosten (T€11), die Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten (T€13) sowie die Gutachterkosten für die Bewertung der Immobilien (T€8).

5. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge (T€55) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldguthaben (T€55).

6. Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen (T€4.780) sind die Zinsen für die langfristigen Darlehen sowie die Zinsen aus dem Swap-Geschäft ausgewiesen.

7. Die sonstigen Steuern (T€234) beinhalten die Grundsteuer der Objekte Bad Salzungen (T€20), Eisenach (T€49), München (T€112), Naumburg (T€33) und Weilburg (T€21).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem zwischen den Gesellschaftern und dem Treuhandkommanditisten geschlossenen Treuhandvertrag. Die an den Lebenshaltungskostenindex geknüpfte Vergütung für die Treuhandchaft betrug im Geschäftsjahr T€119 inklusive Umsatzsteuer und wird in den nächsten Jahren in annähernd gleicher Höhe ausfallen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat einen Beirat. Die Gesamtbezüge des Beirats ohne Aufwandsersatz betragen für das Jahr 2012 T€8.

Geschäftsführung: Alleiniger Komplementär der Gesellschaft mit einem Anteil am Festkapital von T€5 ist die BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim. Das Stammkapital des Komplementärs beträgt T€25. Alleiniger Komplementär der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim, ist die GP Value Management GmbH. Geschäftsführer der GP Value Management GmbH ist Herr Frank Schaich. Neben dem Komplementär ist Herr Rechtsanwalt Ralph Veil, Taufkirchen, als geschäftsführender Kommanditist zur Geschäftsführung berechtigt, aber nicht verpflichtet.

Die Gesellschaft wird (at equity) in den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, München, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird auf der Web-Site der Fair Value REIT-AG und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Fair Value REIT-AG, München, ist mit T€25.555 (entspricht 25,16 %) am Kommandit-Festkapital der Gesellschaft beteiligt.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr keine Arbeitnehmer .

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 11.10.2013 festgestellt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBV IMMOBILIENFONDS NR. 9 GMBH & CO. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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 auf Grund 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftiger Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 31. Januar 2012

**AKKURATA Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. T. Schweikert, Wirtschaftsprüfer

gez. M. Busch, Wirtschaftsprüfer