

---

# VIB Vermögen AG

## Geschäftsbericht 2004





<b>1. An die Aktionäre</b>	<b>4</b>
a. Konzernergebnisse und Kennzahlen im Überblick (nach HGB)	4
b. Brief an die Aktionäre	5
c. Bericht des Aufsichtsrats	7
d. Entwicklung der VIB Aktie	8
i. VIB Aktie im Überblick	8
ii. Durchgeführte Kapitalmaßnahmen	8
iii. Aktionärsstruktur	9
iv. Investor Relations	9
<b>2. Darstellung der Geschäftslage</b>	<b>10</b>
a. VIB Vermögen AG im Überblick	10
i. Unternehmenshistorie	10
ii. Unternehmensstruktur	11
iii. Immobilienbestand im Überblick	12
b. Markt und Unternehmensstrategie	15
i. Marktüberblick und Geschäftsmodell	15
ii. Marktentwicklung	17
iii. Unternehmensziele und Strategie	19
c. Geschäftsverlauf 2004	20
i. Umsatz- und Ergebnisentwicklung	20
ii. Investitionen	21
iii. Vermögens- und Finanzlage	21
iv. Mitarbeiter	21
d. Wesentliche Risiken der zukünftigen Entwicklung und Risikomanagement	22
e. Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres 2004	23
f. Ausblick	23
<b>3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG</b>	<b>24</b>
a. Bilanz	24
b. Gewinn- und Verlustrechnung	26
c. Anhang	28
d. Anlagenspiegel	32
e. Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	33
f. Verkürzter Einzel- und Konzernabschluss	34
<b>4. Weitere Informationen</b>	<b>37</b>
a. Weitere Mandate der Organe der VIB Vermögen AG	37
b. Finanzkalender 2005	37
c. Impressum	38

## 1. An die Aktionäre

---

---

### a. Konzernergebnisse und Kennzahlen im Überblick (nach HGB)

	2004	2003
Betriebliche Erträge (netto)	5.433 TEUR	5.897 TEUR
Net Asset Value (Nettovermögen)*	35.770 TEUR	33.318 TEUR
NAV pro Aktie	16,19 EUR	15,70 EUR
Nettoverschuldung	33.622 TEUR	32.199 TEUR
Verhältnis Zinsergebnis-Nettokaltmieten	24,82%	26,35%
EBITDA	4.008 TEUR	4.052 TEUR
EBIT	2.459 TEUR	2.544 TEUR
Cash Flow	2.405 TEUR	2.517 TEUR
Cash Flow pro Aktie	1,09 EUR	1,18 EUR
Kurs-Cash Flow-Verhältnis	10,19	9,32
Eigenkapitalquote	26,8%	28,5%

\* Der Net Asset Value (NAV) errechnet sich aus dem Ertragswert des Immobilienportfolios zzgl. des sonstigen Anlage- und Umlaufvermögens abzüglich des in der Bilanz ausgewiesenen Fremdkapitals.

## **b. Brief an die Aktionäre**

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

das Geschäftsjahr 2004 ist für die VIB Vermögen AG erneut sehr positiv verlaufen. Als Immobilien-Holding für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum haben wir auch im vergangenen Geschäftsjahr unser Portfolio um neue, renditestarke Immobilien erweitern können. Durch unseren Investitionsfokus auf die zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen Ingolstadt, Neuburg und Regensburg hat sich die VIB Vermögen AG mit einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von 2-20 Mio. EUR als sehr erfolgreicher Nischenplayer positionieren können.

Highlight war im abgelaufenen Geschäftsjahr der Erwerb des „DonauCityCenters“ in Ingolstadt. Mit einer Investition von rund 11,0 Mio. EUR für die erste Bauphase und bereits unterzeichneten Mietverträgen, u.a. mit bonitätsstarken Supermärkten wie ALDI und Edeka wollen wir in den kommenden Jahren die Unternehmensentwicklung der VIB Vermögen AG weiter stärken. Insgesamt belaufen sich unsere vermietbaren Flächen im Konzern zum Jahresende 2004 auf 91.400 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der aktuellen Baumaßnahmen und Erwerbsvorgänge können wir im laufenden Geschäftsjahr die vermietbaren Flächen auf 137.131 m<sup>2</sup> ausweiten, wobei zum aktuellen Zeitpunkt knapp 130.000 m<sup>2</sup> vermietet sind.

In Summe hat der VIB-Konzern im Geschäftsjahr 2004 einen Umsatz von 6,2 Mio. EUR, ein EBITDA von 4,0 Mio. EUR sowie einen Cash Flow in Höhe von 2,4 Mio. EUR erwirtschaften können, was eine stabile Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr erkennen lässt. Der Jahresüberschuss war mit ca. 1,0 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Mio. EUR) niedriger, da im Jahr 2003 Sondererträge von rund 0,6 Mio. EUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen enthalten waren. Aufgrund der positiven Entwicklung unserer Bestandsimmobilien sowie den bereits im Jahr 2005 durchgeführten Neuinvestitionen rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr wieder mit deutlich steigenden Ergebnissen.

Als weiteren Entwicklungsschritt streben wir im laufenden Geschäftsjahr eine Börsennotiz im neuen Marktsegment M:access der Börse München an. In Verbindung mit einer Kapitalerhöhung wollen wir einerseits die Handelbarkeit für unsere Aktionäre verbessern und andererseits das frische Kapital für neue Investitionen effizient einsetzen. Damit können wir das weitere Ertrags- und Umsatzwachstum des Konzerns steigern und somit die Erfolgsgeschichte unseres Unternehmens fortschreiben. Dies gibt uns die Möglichkeit, die VIB Vermögen AG als eine führende Immobilien-Holding im süddeutschen Raum zu etablieren.

Wir danken Ihnen für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen.

Neuburg an der Donau, Juli 2005



Ludwig Schlosser  
Vorstand



### c. Bericht des Aufsichtsrats

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

der Bericht des Aufsichtsrates umfasst das Geschäftsjahr 2004.

Insgesamt fanden im vorgenannten Zeitraum acht Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat wurde in diesen Sitzungen umfassend vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge behandelt und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zu vorgelegten Geschäften und Maßnahmen gefasst.

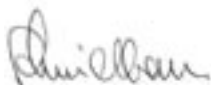
Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 hat der Aufsichtsrat geprüft und erhebt gegen den Jahresabschluss keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 29. April 2005 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an. Darüber hinaus verabschiedet der Aufsichtsrat die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 28.07.2005.

Für die geleistete erfolgreiche Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand sehr herzlich.

Neuburg an der Donau, 29. April 2005

für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer  
-Vorsitzender-

## 1. An die Aktionäre

### d. Entwicklung der VIB Aktie

#### i. VIB Aktie im Überblick (Stand 31.12.2004)

Wertpapierkennnummer (WKN)	245 751 (ISIN: DE0002457512) A0DMJ7 (ISIN: DE000A0DMJ71)
Branche	Immobilien
Aktiengattung	Inhaberaktien
Net Asset Value (NAV)* pro Aktie zum 31.12.04	16,19 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	2.210.000 Stück
Gezeichnetes Kapital	4.420.000 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	2,00 EUR
Bilanzielles Eigenkapital	14.353.623 EUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit je Aktie	0,54 EUR
Dividende je Aktie	0,33 EUR

\* Der Net Asset Value (NAV) errechnet sich aus dem Ertragswert des Immobilienportfolios zzgl. des sonstigen Anlage- und Umlaufvermögens abzüglich des in der Bilanz ausgewiesenen Fremdkapitals.

#### ii. Durchgeführte Kapitalmaßnahmen

<b>Kapitalmaßnahmen seit Gründung</b>			
<b>Vorgang</b>	<b>Eintragung HR</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Grundkapital</b>
Gründung der AG	15.06.2000	1.278.000	2.556.460 EUR
Kapitalerhöhung	18.12.2000	500.000	1.000.180 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>1.778.000</b>	<b>3.556.640 EUR</b>
Kapitalerhöhung	10.05.2002	140.000	280.050 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>1.918.000</b>	<b>3.836.690 EUR</b>
Kapitalherabsetzung	20.11.2002		-690 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>1.918.000</b>	<b>3.836.000 EUR</b>
Kapitalerhöhung	30.12.2002	204.550	409.100 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>2.122.550</b>	<b>4.245.100 EUR</b>
Kapitalerhöhung	21.12.2004	87.450	174.900 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>2.210.000</b>	<b>4.420.000 EUR</b>
Kapitalerhöhung	13.05.2005	186.000	372.000 EUR
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		<b>2.396.000</b>	<b>4.792.000 EUR</b>



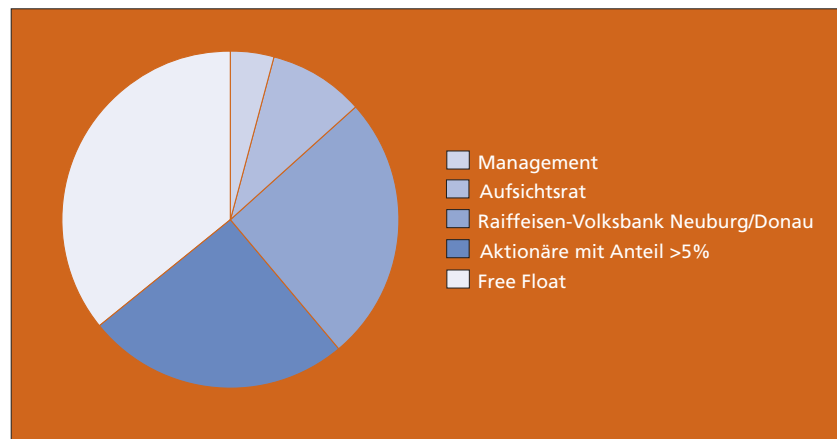
#### d. Entwicklung der VIB Aktie

##### iii. Aktionärsstruktur

Zum 31.12.2004 besaßen die Organe folgende voll stimm- und dividendenberechtigte Aktien:

Management:	4,4%
Aufsichtsrat:	9,2%

Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau:	25,3%
Aktionäre mit Anteil >5%:	25,4%
Free Float:	35,7%



##### iv. Investor Relations

Mit dem im Geschäftsjahr 2005 angestrebten Börsengang werden sich auch die Investor Relations-Aktivitäten der VIB Vermögen AG weiter intensivieren. Durch die geplante Börsennotierung im Marktsegment M:access an der Börse München wollen wir neben regelmäßigen Unternehmensmeldungen auch halbjährige Berichte erstellen, um die Transparenz der Unternehmensentwicklung zu erhöhen. Gleichzeitig wollen wir in einen aktiven Dialog mit neuen, institutionellen Investoren eintreten, da sich durch den angestrebten Börsengang die Anlegerschaft deutlich verbreitern wird. Somit soll sich die VIB Vermögen AG als langfristig renditestarke Investitionsalternative am deutschen Kapitalmarkt positionieren.

## 2. Darstellung der Geschäftslage

### a. VIB Vermögen AG im Überblick

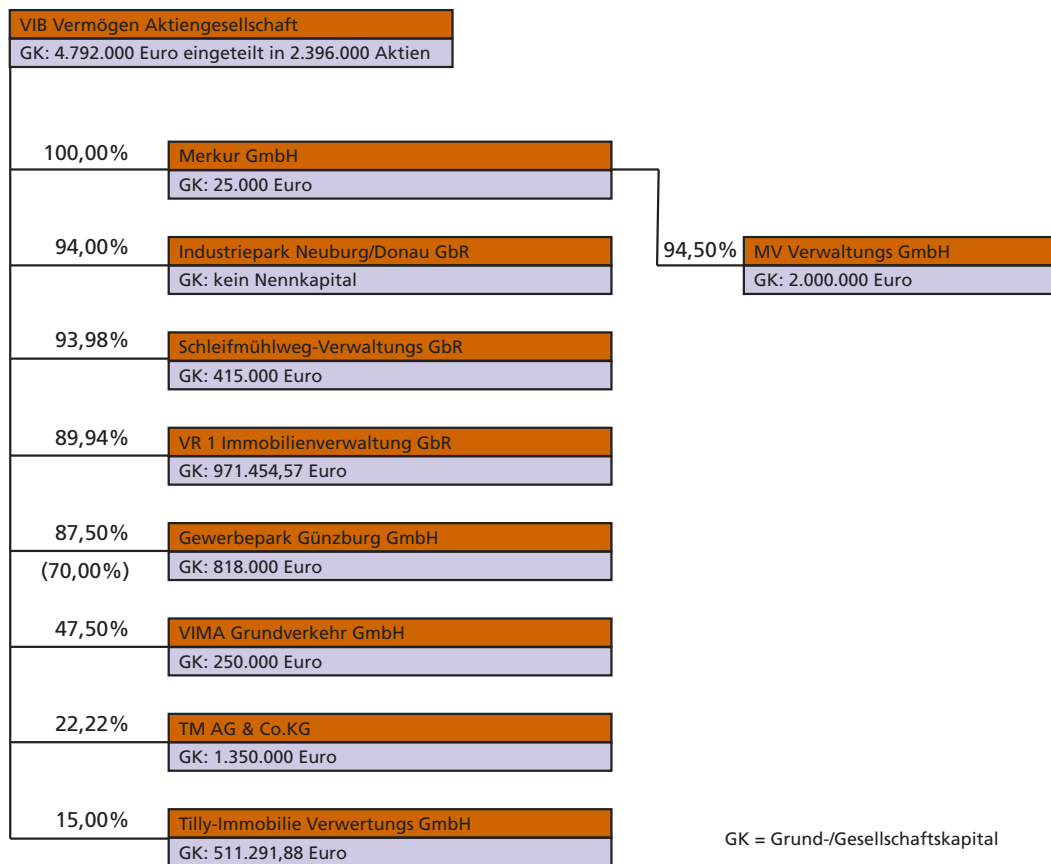
#### i. Unternehmenshistorie

1993 wurde die VIB Vermögen AG als Personengesellschaft gegründet. Durch die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahr 2000 hat die VIB Vermögen AG klare Kernkompetenzen entwickeln können: Die Mehrung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Der Erfolg der Gesellschaft basiert seit der Gründung insbesondere auf der regionalen Fokussierung, wodurch die VIB Vermögen AG einen wichtigen Beitrag zu Wirtschaftswachstum und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im süddeutschen Raum liefert. Dieses Ziel wurde auch beim Erwerb des Industrieparks Neuburg an der Donau (2002) sowie des „DonauCityCenters“ in Ingolstadt (2004) verfolgt.

Datum	Meilensteine
September 1993	Gründung der Ursprungsgesellschaft in der Rechtsform einer GbR Mietvertragsabschluss für das Objekt Ruhrstraße 5 in Neuburg/Donau Grundstückserwerb und Baubeginn
Juni 1994	Übergabe des Objektes Ruhrstraße 5 an die Mieterin
April 2000	Gründung der VIB Vermögen AG durch die Gesellschafter der GbR
Dezember 2000	Kapitalerhöhung und Platzierung von 500.000 Aktien
2001 / 2002	Erwerb diverser Objekte, darunter Hochhaus am Stadtpark in Regensburg, Industrieanlage Metawell und Existenzgründerzentrum
Mai / Dez. 2002	Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen
Dezember 2002	Erwerb des bisher größten Einzelobjektes „Industriepark Neuburg/Donau“
2004	Übernahme des Objekts „DonauCityCenter“ Ingolstadt mit Grundstückserwerb
Februar 2005	Baubeginn des Objekts „DonauCityCenter“ Ingolstadt
Febr. / März 2005	Erwerb der Objekte „Großostheim“, „Aalen“ und „Gewerbepark Günzburg“

ii. Unternehmensstruktur

Im Zuge des Erwerbs der Immobilien beteiligt sich die VIB Vermögen AG i.d.R. mehrheitlich an (Immobilien-)Gesellschaften (Rechtsform zumeist GmbH bzw. GbR). Die resultierende, steueroptimierte Konzernstruktur steht unter dem Dach der VIB Vermögen AG als Immobilien-Holding. Alle Immobilien im Besitz der VIB Vermögen AG bzw. deren Tochtergesellschaften werden durch die Mitarbeiter der Merkur GmbH betreut und verwaltet (einschließlich dem Controlling und der Finanzbuchhaltung). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern vollkonsolidiert.



Stand: 31.05.2005

## 2. Darstellung der Geschäftslage

### iii. Immobilienbestand im Überblick

Die Übersicht zum Immobilienbestand (Stand 31.5.2005) zeigt das Portfolio des VIB-Konzerns. Hervorzuheben ist neben den bonitätsstarken Mietern auch die niedrige Leerstandsquote von 5,3%. Diese soll im laufenden Geschäftsjahr noch weiter minimiert werden.

Objekt	Eigentümer	Erbaut/Erworben	Mieter	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche m <sup>2</sup>
Industrieanlage in Neuburg, Ruhrstraße 5	VIB Vermögen AG	Erbaut 1993/1994 Übergeben: 07/1994	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	12.400	12.400
				12.400	12.400
Industriehalle in Jettingen-Scheppach, Siemensstr. 3	VIB Vermögen AG	Erworben: 07/2002	Gutmann Maschinenbau GmbH		1.221
			Mitrovic Industriemaschinen		1.498
			Hölldobler GmbH		639
			Gesamte Hallenfläche	4.900	
			4.900	3.358	
Produktionshalle u. Bürogebäude, Freifläche, Neuburg, R.-Widmer-Str. 4	VIB Vermögen AG	Erworben: 08/2004	WIPAG GmbH & Co. KG		1.000
			Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	140 PKW-Stellplätze	140 PKW-Stellplätze
			Gesamte Hallenfläche	4.375	
			Gesamte Bürofläche	700	
			5.075	1.000	
Gewerbeobjekt in Aalen, Eduard-Pfeiffer-/Bahnhofstr.	VIB Vermögen AG	Erworben per 01.01.2005	Kinobetrieb	5.176	5.176
			RENO Schuhcenter	940	940
			Vögele Mode Center	1.145	1.145
			Lady-Fitness-Studio	530	530
			NORMA Lebensmittel	700	700
			Kozaroski Billard-Cafe	394	394
			Hoffnung für Alle e.V.	960	960
	9.845	9.845			
Bürogebäude für Verwaltung und Forschung in Großostheim	VIB Vermögen AG	Erworben per 19.04.2005	Ciba Vision GmbH (Novartis Konzern)	4.555	4.555
				4.555	4.555

Objekt	Eigentümer	Erbaut/Erworben	Mieter	Vermietbare Fläche m²	Vermietete Fläche m²	
DonauCityCenter in Ingolstadt, Frühlingstraße	VIB Vermögen AG	Fertigstellung zum 30.10.2005	EDEKA Südbayern GmbH, Ingolstadt	2.114	2.114	
			Aldi GmbH & Co KG	1.560	1.560	
			dm Drogeriemarkt	797	797	
			B+E GmbH, Fitnessstudio	2.480	2.480	
			Bistro im Wasserturm	180	180	
				7.131	7.131	
8 Wohnungen + 8 TG-Stellplätze in München, Lipowskystraße	VIB Vermögen AG MV Verwaltungs GmbH Merkur GmbH		Private Mieter	607	607	
				607	607	
Büro- und Geschäftshaus in Regensburg, Prüfeninger Str. 35	Merkur GmbH	Erworben: 01/2001	13 diverse Mieter		2.589	
			Gesamtfläche	2.924		
				2.924	2.589	
Produktions- u. Lagerhallen in Neuburg, Augsburg Str.	Industriepark Neuburg GbR	Erworben: 01/2003	Schertler Verpackungen GmbH	51.272	51.272	
			Loxess Neuburg GmbH			
			IP Logistik GmbH & Co. KG			
				51.272	51.272	
Produktionshallen und Büroflächen in Neuburg, Schleifmühlweg	Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR	Erbaut: 2001/2002 Übergeben: 07/2002	Metawell GmbH	7.460	7.460	
				7.460	7.460	
Produktions- und Büroflächen in Neuburg, Robert-Widmer-Str. 1	VR 1 Immobilienverwaltung GbR	Abschnitt B: Erworben 1996	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	2.900	2.900	
			Abschnitt B: Erworben und umgebaut 1998	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	1.000	1.000
				Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	1.400	1.400
			Abschnitt B: Neubau 2001 und 2004	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	5.300	5.300

## 2. Darstellung der Geschäftslage

Objekt	Eigentümer	Erbaut/Erworben	Mieter	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche m <sup>2</sup>
Gründerzentrum ND - SOB, Oberhausen-Kreut	VR 1 Immobilienverwaltung GbR	Erworben und umgebaut 2001/2002	Tilly-GmbH und weitere Mieter		1.362
			Gesamtfläche	1.459	
				1.459	1.362
Gewerbepark Günzburg	Gewerbepark Günzburg GmbH	Erworben 2005	Bosch-Rexroth Group		12.636
			Spedition Luible		10.358
			Gesamtfläche	24.203	
				24.203	22.994
<b>Summen</b>				<b>137.131</b>	<b>129.873</b>



Industriepark Neuburg



Gründungszentrum ND-SOB, Oberhausen-Kreut



CIBA Vision GmbH



Faurecia Autositze GmbH & Co. KG



Metawell GmbH



Faurecia Autositze GmbH & Co. KG

## **b. Markt und Unternehmensstrategie**

### **i. Marktüberblick und Geschäftsmodell**

Üblicherweise lässt sich der Immobilienmarkt in Wohn- und gewerbliche Immobilien untergliedern. Gewerbliche Immobilien können nochmals in folgende Segmente untergliedert werden, da sie sich durch eine unterschiedliche Dynamik und unterschiedliche Miet- und damit Kaufpreisniveaus differenzieren:

- Einzelhandel
- Büro
- Industrie/Handwerk
- Lagerfläche

Fokus der VIB Vermögen AG liegt auf gewerblichen Immobilien und hierbei insbesondere auf Mietern aus der Industrie sowie aus den Bereichen Transport und Logistik. Vereinzelt sind jedoch auch Büro- und Wohnimmobilien Bestandteil des Portfolios.

Auch regional setzt die Gesellschaft den Investitionsschwerpunkt auf den Raum Bayern und östliches Württemberg und hierbei insbesondere auf die Landkreise/Städte Neuburg/Schrobenhausen, Ingolstadt und Regensburg. Diese Fokussierung begründet sich aus der regionalen Nähe der Gesellschaft, der tiefen Marktkenntnis des verantwortlichen Managements sowie dem etablierten Netzwerk (z.B. zu Banken, Maklern, Unternehmern als auch Personen aus der öffentlichen Verwaltung), wodurch die Gesellschaft fortwährend fünf bis zehn Investitionsobjekte prüfen und so den Immobilienbestand kontinuierlich ausbauen kann.

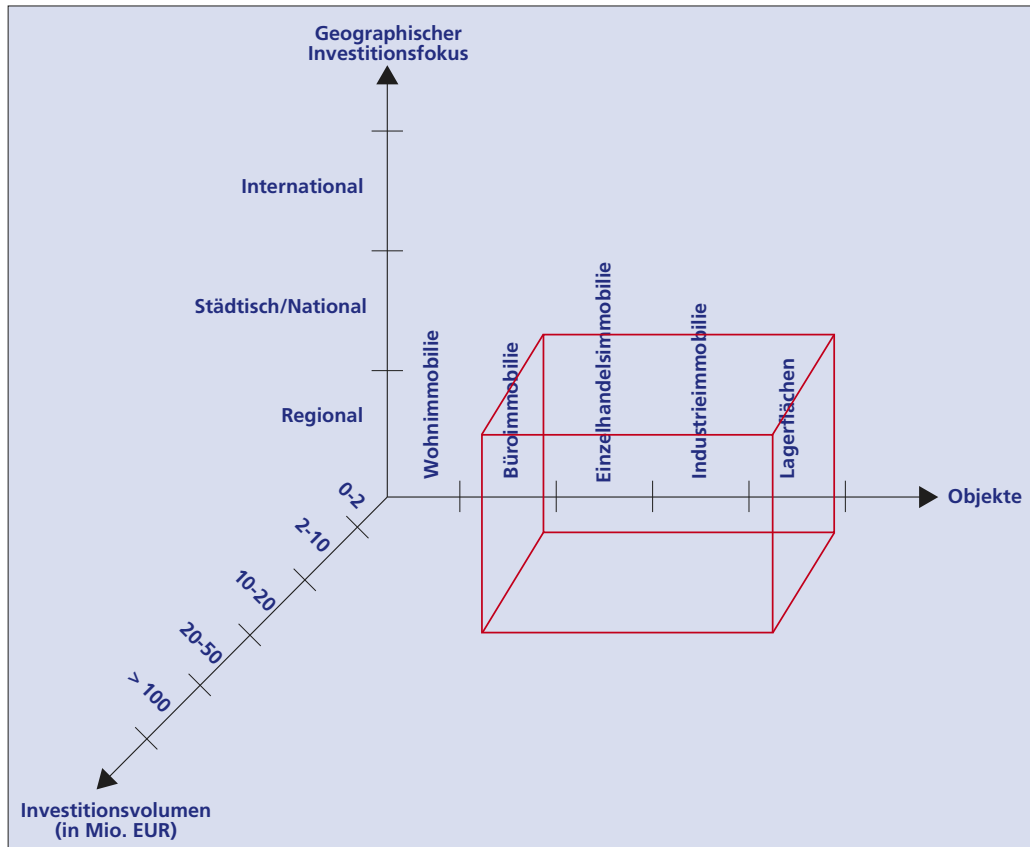
Ausschlaggebend für eine Investition im relevanten Markt der VIB Vermögen AG sind die Kriterien:

- Investitionsvolumen zwischen 2-20 Mio. EUR (zukünftig 5-30 Mio. EUR)
- Gute Mieterbonität im Verhältnis zur Mietsumme
- Mietrendite > 8%
- Nachhaltigkeit der Lage
- Drittverwendungsmöglichkeiten / Umnutzung des Objekts
- Positives Gutachten durch Bauingenieure
- Regionale Nähe (Entfernung ca. 1 Autostunde von Neuburg an der Donau)

Durch die regionale Fokussierung und klar definierte Investitionskriterien hat sich die VIB Vermögen AG nicht zuletzt aufgrund des Investitionsvolumens als erfolgreiche Immobilien-Holding in Süddeutschland etablieren können. Investitionsvolumina zwischen 2 und 20 Mio. EUR sind meist zu hoch für private Investoren und gleichzeitig zu niedrig für offene oder geschlossene Immobilienfonds, zumal sich diese in erster Linie auf großstädtische Gebiete konzentrieren. Wettbewerber sind in diesem Raum daher vereinzelt Bauunternehmungen oder kleinere Pensionskassen.

## 2. Darstellung der Geschäftslage

Relevanter Markt der VIB Vermögen AG:



Im Immobilienmarkt beginnt die Wertschöpfungskette mit der Grundstückssicherung und einer anschließenden Projektentwicklung, um ein möglichst rentables Objekt zu errichten. Noch bevor die VIB Vermögen AG mit dem Bau eines Gebäudes beginnt, ist diese bereits im Wesentlichen vermietet, um die Investition (Erwerb oder Erstellung der Immobilie) langfristig zu sichern. Nach Fertigstellung des Objekts und Einzug der Mieter folgt die Verwaltung, zu der auch Umbauten oder Renovierungen zählen sowie der mögliche Mieterwechsel im Zeitverlauf. Durch den Verkauf der Immobilie kann bei entsprechender Wertsteigerung eine zusätzliche Rendite erwirtschaftet werden, jedoch reduziert sich in einem solchen Falle der Cash Flow durch die fehlenden Mieteinnahmen.



Wertschöpfungskette im Immobilienmarkt:



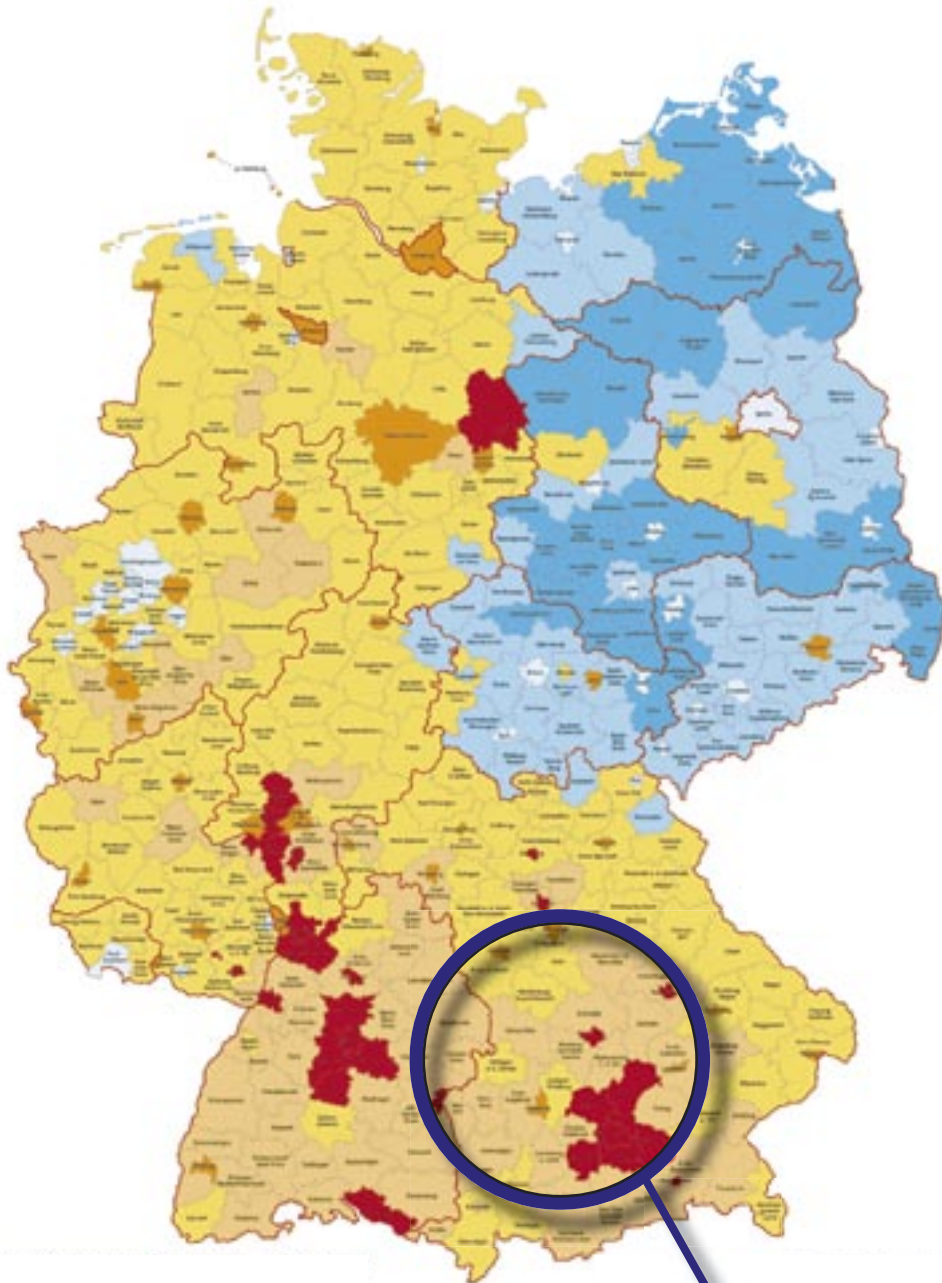
Kernkompetenz der VIB Vermögen AG liegt in den Prozessschritten Vermietung, Immobilienerwerb, Bau und anschließender Immobilienverwaltung. Diese Wertschöpfungsstufen umfassen ca. 80% des operativen Geschäfts, während die Grundstückssicherung sowie die Projektentwicklung die restlichen 20% vereinnahmen und stets von Experten begleitet werden. Die Veräußerung der Immobilien, und damit auch der kurzfristige Handel ist zur Zeit nicht Hauptaugenmerk der Gesellschaft. Vielmehr ist die nachhaltige Entwicklung der Region und die Standortsicherung oberstes Ziel, um auch in der Region Arbeitsplätze zu schaffen. Das Management ist überzeugt, dass dadurch für die Investoren langfristig Wert geschaffen wird, da sich beständige, zufriedene Mieter auch positiv auf den operativen Cash Flow auswirken. Dies schließt jedoch zukünftig die Veräußerung bestehender Immobilien bei entsprechenden Angeboten nicht aus.

## ii. Marktentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die sich belebende Konjunktur insgesamt wieder positiv auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Diese Signale wurden von der positiven Entwicklung im oberbayerischen Raum für gewerbliche Immobilien in den vergangenen Jahren begleitet. So stiegen in den Jahren 2000-2003 die Einwohnerzahlen in Ingolstadt und Neuburg um ca. 3%, die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Mitarbeiter (ca. 2%) und auch die Kaufkraft der Einwohner entwickelte sich im Jahr 2004 in Ingolstadt (108,3) bzw. Neuburg/Schrobenhausen (100,5) positiv im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100,0). Diese für den gewerblichen Immobilienmarkt zentralen Kennzahlen wurden von einer Prognos-Studie begleitet, die den Raum Ingolstadt nicht zuletzt aufgrund des guten Industriestandorts (z.B. Audi, Automobilzulieferer, EADS) und der räumlichen Nähe zu München als die schnellst expandierendste Großstadt Deutschlands ermittelte. Insgesamt zeigt die folgende Abbildung (Prognos Zukunftsatlas) deutlich positive Tendenzen im süddeutschen Raum im Vergleich zum Rest der Republik. Das Wachstum konzentriert sich hier insbesondere auf den Raum München, Ingolstadt, Regensburg aber auch das angrenzende Württemberg, sprich Regionen auf die auch die VIB Vermögen AG fokussiert ist. All diese Entwicklungen sollten sich auch in naher Zukunft positiv auf das Marktumfeld der VIB Vermögen AG auswirken und damit den Substanzwert der Gesellschaft weiter stärken.

## 2. Darstellung der Geschäftslage

Zukunftsatlas Deutschland (Prognos / Handelsblatt 2004)  
inkl. dem primären Investitionsradius der VIB Vermögen AG



Primärer Investitionsradius der  
VIB Vermögen AG

Legende: Rot = Top-Wachstumschancen / Blau = Hohe Wachstumsrisiken

---

---

Auch die Miet- und Grundstückspreise haben sich stabil entwickelt. Die Mietpreisspanne für das produzierende Gewerbe und für Logistikflächen ist im Kreis Neuburg-Schrobenhausen deutlich attraktiver als in unmittelbarer Nähe zu München. In Kombination mit den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen aus dem Jahr 2003, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur unwesentlich verändert haben, weist Neuburg an der Donau mit 64,92 EUR / m<sup>2</sup> bzw. Ingolstadt mit 81,38 EUR / m<sup>2</sup> ein deutlich attraktiveres Chancen-Risiken-Verhältnis als der Raum München auf, in dem im Landkreis durchschnittlich über 400 EUR und in der Innenstadt über 800 EUR für den Quadratmeter bezahlt werden. Mit dem Fokus auf die wachstumsstarke Region Ingolstadt und attraktiven Mietrenditen im Vergleich zur städtischen Umgebung ist die VIB Vermögen AG daher sehr gut positioniert.

### iii. Unternehmensziele und Strategie

VIB Vermögen AG will als Immobilien-Holding für gewerbliche Immobilien mit den Schwerpunkten Logistik, Handel, Produktion und Dienstleistungen weiter expandieren und die bestehende, gute Marktposition im süddeutschen Raum weiter ausbauen. Bei zukünftigen Investitionen gilt es, die Risikostreuung hinsichtlich der Mieter als auch der Fristigkeiten der Mietverträge weiter zu optimieren und den Fokus auf die Nachhaltigkeit der Objekte zu legen. Dabei sollen die Strukturen der Gesellschaften kontinuierlich an die Bedürfnisse angepasst werden, so dass das Unternehmen langfristig profitabel arbeitet. Gleichzeitig können dadurch die Risiken weiter minimiert und Neuinvestitionen auch aus dem operativen Cash Flow finanziert werden. Dabei bleibt die sorgfältige Prüfung der Investitionsobjekte weiter oberste Prämisse, um auch die Gelder aus dem geplanten Börsengang effizient und zur Wertsteigerung aller Aktionäre einzusetzen.

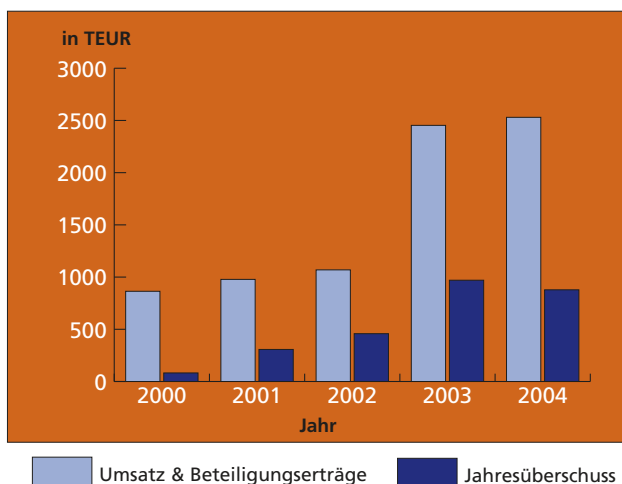
## 2. Darstellung der Geschäftslage

### c. Geschäftsverlauf 2004

#### i. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschaftete die VIB Vermögen AG Umsatzerlöse in Höhe von 1.136 TEUR, was einer Steigerung von 5,3% gegenüber dem Vorjahr entspricht (1.079 TEUR) und damit den stetigen Aufwärtstrend in den vergangenen fünf Jahren unterstreicht. Inklusiv der Erträge aus Beteiligungen sowie sonstigen operativen Erträgen erwirtschaftete die VIB Vermögen AG im Jahr 2004 2.639 TEUR (Vorjahr: 2.552 TEUR). Gleichzeitig belief sich der Jahresüberschuss auf 878 TEUR (Vorjahr: 1.064 TEUR). Der Rückgang der Profitabilität erklärt sich in erster Linie durch höhere Zinsaufwendungen, die im Rahmen neu aufgenommenen Kredite entstanden. Diese Investitionen dienen jedoch dazu, die Ertragskraft des Unternehmens mittelfristig weiter zu stärken. Nach Einstellungen in Rücklagen in Höhe von 178 TEUR verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 700 TEUR, was exakt dem Vorjahresniveau entspricht. Daher schlägt die Gesellschaft eine unveränderte Dividende in Höhe von 0,33 EUR je Aktie vor.

#### Umsatz & Jahresüberschuss der VIB Vermögen AG



Im Konzern summieren sich die saldierten betrieblichen Erträge auf 5.433 TEUR (2003: 5.897 TEUR). Der Rückgang von 7,9% resultiert in erster Linie aus den im Jahr 2003 enthaltenen Sondererträgen in Höhe von 0,6 Mio. EUR durch den Verkauf von Eigentumswohnungen. Zwar war das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 2.459 TEUR um 85 TEUR niedriger als in der Vorperiode, jedoch konnte die EBIT-Marge des Konzerns im abgelaufenen Geschäftsjahr von 43,1% auf 45,3% gesteigert werden und reflektiert somit die hohe Ertragskraft der Gesellschaft. Der Jahresüberschuss im Konzern belief sich auf 954 TEUR. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (1.549 TEUR) resultiert u.a. aus dem hohen außerordentlichen Ergebnis im Jahr 2003, der den Jahresüberschuss positiv beeinflusste. Im Geschäftsjahr 2004 beträgt der Konzerngewinn 697 TEUR (Vorjahr 739 TEUR).

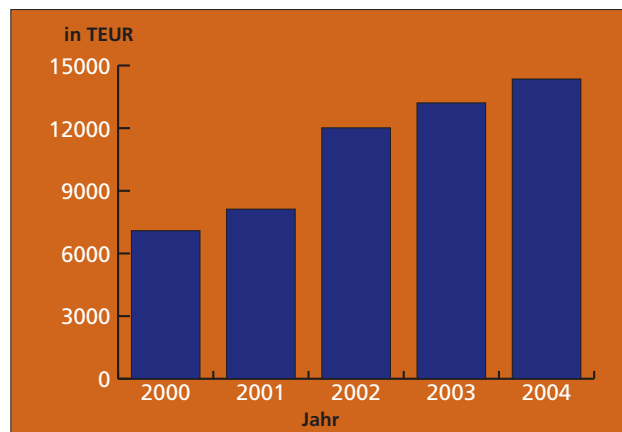
## ii. Investitionen

Die Investitionen bestanden im Geschäftsjahr 2004 in erster Linie aus dem Kauf bzw. der Erstellung neuer Immobilien sowie im Erwerb von Beteiligungen. In Summe wurden 8,44 Mio. EUR investiert, wobei die größte Einzelinvestition auf das „DonauCityCenter“ in Ingolstadt in Höhe von 5,9 Mio. EUR entfiel. Diese Investitionen dienen dazu, die Profitabilität des Konzerns weiter zu steigern. Nicht zuletzt aufgrund der weiter attraktiven Zinsen sowie aufgrund des geplanten Börsengangs werden sich die Investitionen im laufenden Geschäftsjahr weiter erhöhen.

## iii. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2004 um rund 7,9 Mio. EUR auf 34,4 Mio. EUR erhöht. Hier ist das Anlagevermögen mit 32,5 Mio. EUR wesentlicher Vermögensgegenstand. Der Zugang im Anlagevermögen resultiert in erster Linie aus der Investition in das „DonauCityCenter“ in Ingolstadt. Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklagen der VIB Vermögen AG haben sich durch die im Jahr 2004 durchgeführte Kapitalerhöhung in Summe um 1,1 Mio. EUR erhöht, insgesamt hat sich das Eigenkapital der VIB Vermögen AG von 13,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 14,4 Mio. EUR erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,7%.

**Eigenkapital der VIB Vermögen AG**



Auch die Vermögenslage des Konzerns ist weiterhin positiv. Das Anlagevermögen stieg im Jahr 2004 auf 46,6 Mio. EUR (Vorjahr: 40,0 Mio. EUR). Durch die erwähnten Investitionen sowie die durchgeführte Kapitalerhöhung hat sich die Bilanzsumme auf 54,5 Mio. EUR erhöht (2003: 47,5 Mio. EUR). Im Konzern beträgt die Eigenkapitalquote 26,8%. Die Verbindlichkeiten gegenüber den kreditgebenden Banken belaufen sich auf 37,7 Mio. EUR, eine Steigerung von 6,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der guten Unternehmensentwicklung insbesondere des Eigenkapitals sowie hoher stiller Reserven ist die Bonität des Konzerns weiterhin sehr gut.

## iv. Mitarbeiter

Die beiden hauptverantwortlichen Personen der VIB Vermögen AG, Vorstand Ludwig Schlosser sowie Prokurist und Geschäftsführer von Konzern-Tochtergesellschaften Rainer Hettmer, sind ein seit 15 Jahren eingespieltes Team. Sie werden durch drei weitere erfahrene Mitarbeiter im operativen Geschäft unterstützt. Künftig soll das Team um einen Juristen ergänzt werden. Seit Bestehen des Unternehmens gibt es keine Mitarbeiterfluktuation.

### d. Wesentliche Risiken der zukünftigen Entwicklung und Risikomanagement

Um von den Chancen des Immobilienmarktes profitieren zu können, geht das Management der VIB Vermögen AG bewusst unternehmerische Risiken ein, die im operativen Geschäft laufend überwacht und gesteuert werden. Die räumliche Nähe zu den Investitionsobjekten, die profunde Kenntnis des regionalen Marktes sowie der enge persönliche Kontakt zu den Mietern als auch zu den finanzierenden Banken unterstützen das Management, die Risiken für die Investoren zu reduzieren und gleichzeitig davon zu profitieren.

#### Mieterrisiko

Das Mieterrisiko drückt sich durch mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen aus. Auch kann bei kurzfristigen Mietverträgen nicht ausgeschlossen werden, dass diese nicht verlängert werden und somit die Objekte für einen bestimmten Zeitraum keine Mieterlöse erzielen. Diese möglichen Mietausfälle sowie die weiter laufenden Kosten für die Immobilien könnten die Ertragssituation des Konzerns mittelfristig belasten. Durch die Fokussierung auf gewerbliche Immobilien mit klaren Standortvorteilen (z.B. Infrastrukturanbindung, moderne Einrichtung) sowie durchweg bonitätsstarken Mietern und einer entsprechenden umfassenden Bonitätsprüfung im Vorfeld kann die VIB Vermögen AG diese Risiken jedoch minimieren.

#### Baukostenrisiko

Im Zuge des Erwerbs von Grundstücken und dem anschließenden Bau der Objekte entsteht für die Gesellschaft ein Baukostenrisiko. Dies bedeutet, dass die ursprünglich veranschlagte Investitionssumme überschritten werden kann und somit die geplanten Finanzierungsmittel (Eigenkapital und Bankdarlehen) für die vollständige Finanzierung des Objekts nicht ausreichen. Bei größeren Investitionen (z.B. „DonauCityCenter“ Ingolstadt) wird das Objekt schlüsselfertig zum Festpreis im Rahmen eines GU-Vertrags von einem Generalunternehmer (GU) erstellt. Hierbei prüft die VIB Vermögen AG vor Auftragsvergabe die Bonität des GU um sicherzustellen, dass das Objekt auch in der vorgesehenen Zeit vollständig erstellt wird. Sofern sich bei Neubauobjekten dennoch Baukostenüberschreitungen ergeben, können diese aufgrund der Ertrags- und Finanzlage der VIB Vermögen AG aus zusätzlichen Eigenmitteln gedeckt werden.

#### Zinsänderungsrisiko

Durch Zinserhöhungen der europäischen Zentralbank im Zuge von konjunkturellen Aufschwüngen besteht für die VIB Vermögen AG ein Zinsänderungsrisiko, da aufgrund der niedrigen Bauzinsen aktuell auch kurzlaufende Kredite in Anspruch genommen werden, die sich am Euribor orientieren. Diese sind jedoch i.d.R. auf max. ein Drittel des Gesamtkreditvolumens je Objekt begrenzt, so dass das restliche Volumen für fünf bzw. zehn Jahre langfristig finanziert ist. Das Risikomanagement beinhaltet, die Fristigkeiten der Zinsbindung zu überwachen und zu steuern, Darlehenspiegel regelmäßig abzugleichen sowie die Zinskosten durch Zinsswaps und Fremdwährungsbeimischung zu optimieren.

#### Rechtsrisiken/Vertragsrisiken

Durch den Abschluss von Kauf- und Mietverträgen kann für die VIB Vermögen AG ein Vertragsrisiko entstehen, das im Anschluss zu Folgekosten führen kann. Um die rechtlichen Risiken genau zu überwachen wird die Gesellschaft u.a. in Kürze einen Juristen einstellen, der mit diesen Themen vertraut ist. Gleichzeitig hat die Gesellschaft seit ihrem Bestehen noch nie einen Rechtsstreit hinsichtlich der Kauf- oder Mietverträge führen müssen, so dass dieses Risiko als überschaubar eingestuft werden kann.

Insgesamt ist das in der Gesellschaft etablierte Risikomanagementsystem angemessen und wird kontinuierlich den Marktbedürfnissen entsprechend weiterentwickelt. Aus diesem Grund existieren zum aktuellen Zeitpunkt keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

#### e. Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2004

##### Investitionen in neue Immobilienobjekte

Seit Abschluss des Geschäftsjahres hat die VIB Vermögen AG weitere Investitionen getätigt, die das Portfolio der Gesellschaft weiter stärken:

- Gewerbeobjekt in Aalen (Fläche: 9.845 m<sup>2</sup>, vermietete Fläche: 9.845 m<sup>2</sup>)
- Bürogebäude für Verwaltung und Forschung in Großostheim (Fläche: 4.555 m<sup>2</sup>, vermietete Fläche: 4.555 m<sup>2</sup>)
- Gewerbepark Günzburg (Fläche: 24.203 m<sup>2</sup>, vermietete Fläche: 22.994 m<sup>2</sup>); Erwerb der mehrheitlichen Beteiligung an der Objektgesellschaft
- Erstellung eines Burger King Restaurants in Schweitenkirchen (BAB 9, Ausfahrt Pfaffenhofen); Grundstück ca. 3.000 m<sup>2</sup>, Restaurant ca. 400, 44 Parkplätze; Fertigstellung ca. 09/2005

Somit wurden im Geschäftsjahr 2005 bereits Immobilien bzw. Beteiligungen in einem Gesamtvolumen von ca. 13,8 Mio. EUR erworben. Bis zur geplanten Fertigstellung im Oktober 2005 werden für das im Bau befindliche „DonauCityCenter Ingolstadt“ sowie für das Burger King-Restaurant voraussichtlich insgesamt weitere 6,4 Mio. EUR investiert.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres zum 31.12.2004 nicht eingetreten.

#### f. Ausblick

Aufgrund der umfangreichen Neuinvestitionen im laufenden Geschäftsjahr, der positiven Entwicklung der Bestandsimmobilien sowie der sehr guten Auslastung der Immobilien rechnet die Gesellschaft im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr mit einem deutlich höheren operativen Ergebnis.

Findet der Börsengang mit einer Kapitalerhöhung wie geplant statt, so fließen der Gesellschaft weitere Mittel zu, die das Eigenkapital und damit das Finanzierungsvolumen der VIB Vermögen AG deutlich erhöhen. Mit diesen Mitteln will die Gesellschaft in neue Objekte im süddeutschen Raum investieren, um die Ertragskraft weiter zu erhöhen. Dies dient dazu, den Net Asset Value der Gesellschaft auch zukünftig steigern zu können und die VIB Vermögen AG als einen substanzstarken Wert am deutschen Kapitalmarkt zu etablieren.

### 3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG

#### a. BILANZ zum 31. Dezember 2004

#### VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

#### AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		75,00	190,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.642.402,32		7.466.774,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.675,00		131.380,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.775.670,21		0,00
		14.549.747,53	7.598.154,58
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.551.328,91		12.488.767,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.600.000,00		3.783.559,92
3. Beteiligungen	1.266.264,52		238.001,84
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	758.271,52		840.184,52
5. Sonstige Ausleihungen	805.521,63		743.021,63
		17.981.386,58	18.093.535,15
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.359,76		24.412,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	738.969,84		423.498,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	361.466,42		31.873,51
		1.129.796,02	479.784,86
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		737.725,64	309.989,81
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		6.315,16	3.964,63
		<b>34.405.045,93</b>	<b>26.485.619,03</b>



**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.420.000,00	4.245.100,00
II. Kapitalrücklage		8.016.722,28	7.229.672,28
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		541.459,67	364.190,43
IV. Bilanzgewinn		700.441,50	700.441,50
V. Genussrechtskapital		675.000,00	670.000,00
Summe Eigenkapital		<u>14.353.623,45</u>	<u>13.209.404,21</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	110.321,00		166.537,44
2. Sonstige Rückstellungen	<u>36.766,90</u>		<u>12.940,00</u>
		147.087,90	179.477,44
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.056.009,73		11.325.427,74
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: 3.426.268,72 Euro (Vorjahr: 5.509 TEuro)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: 14.029.741,01 Euro (Vorjahr: 5.816 TEuro)			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.765.333,24		1.688.818,03
davon aus Steuern: 3.474,77 Euro (Vorjahr: 27 TEuro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (Vorjahr 0 TEuro)			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: 1.515.333,24 Euro (Vorjahr: 1.688 TEuro)			
		<u>19.821.342,97</u>	<u>13.014.245,77</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		82.991,61	82.491,61
		<b>34.405.045,93</b>	<b>26.485.619,03</b>

### 3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG

#### b. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	Euro	Euro	%	Euro
1. Umsatzerlöse		1.136.043,67	100,00	1.079.224,92
2. Gesamtleistung		1.136.043,67	100,00	1.079.224,92
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Ordentliche betriebliche Erträge				
aa) Sonstige ordentliche Erträge	4.024,08			4.024,10
b) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	17.285,26			1.687,51
c) Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	87.960,17			139.469,96
		109.269,51	9,62	145.181,57
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	95.668,00			56.668,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.961,39			3.765,70
		102.629,39	9,03	60.433,70
- davon für Altersversorgung Euro 3.333,99 (Euro 0,00)				
5. Abschreibungen				
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		415.895,69	36,61	460.641,24
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen				
aa) Grundstücksaufwendungen	141.512,02			44.292,06
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	18.948,79			17.971,54

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	Euro	Euro	%	Euro
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	114,23			415,89
ad) Fahrzeugkosten	6.422,04			6.463,13
ae) Werbe- und Reisekosten	14.074,84			11.849,85
af) Verschiedene betriebliche Kosten	91.318,80			77.556,39
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00			13.324,23
c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	21.045,60			0,00
d) Sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.616,01			191,75
		305.052,33	26,85	172.064,84
7. Erträge aus Beteiligungen		1.393.754,61	122,68	1.328.484,22
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		35.311,20	3,11	150.466,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 116.141,51)		89,63	0,01	3.311,14
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (2) Satz 3 HGB Euro 84.055,94 (Euro 212.733,48)		84.055,94	7,40	72.288,08
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		581.212,59	51,16	568.607,37
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.185.622,68	104,36	1.372.633,47
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	304.006,01			304.230,90
14. Sonstige Steuern	3.905,93			3.770,64
		307.911,94	27,10	308.001,54
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>877.710,74</b>	<b>77,26</b>	<b>1.064.631,93</b>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) In andere Gewinnrücklagen		177.269,24	15,60	364.190,43
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>700.441,50</b>	<b>61,66</b>	<b>700.441,50</b>

#### ANHANG

zum 31. Dezember 2004

der

VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

#### BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

##### Grundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2004 richten sich nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB und den Sondervorschriften des Aktiengesetzes.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Für das im Gründungsjahr 2000 vom Rechtsvorgänger durch formwechselnde Umwandlung übernommene Sachanlagevermögen wurden die Buchwerte übernommen und die Abschreibung des Rechtsvorgängers fortgeführt.

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 (2) EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 12 Jahre

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nennwerten bilanziert. Die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Bonitätsrisiken sind gegebenenfalls durch aktivischen Abzug von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel werden mit Nennwerten angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Ausgaben vor dem Abschlußstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, ausgewiesen.

Bei den Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt. Die Einzelbeträge der Rückstellungen werden nach dem Vorsichtsprinzip zutreffend ermittelt oder zuverlässig geschätzt.

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Rückzahlungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

##### Währungsumrechnung

Verbindlichkeiten in fremder Währung werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen werden durch Neubewertung am Bilanzstichtag berücksichtigt.

##### Angaben zur Vergleichbarkeit

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich unverändert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

Ein Anlagespiegel, aus dem auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres zu entnehmen sind, ist auf der letzten Seite dieses Anhangs dargestellt.

Bei den Zugängen in den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um Gewinnanteile von Personengesellschaften, die teilweise nicht ausgezahlt werden. Bei den Abgängen handelt es sich um ausgezahlte Gewinnanteile und sonstige Kapitalrückflüsse aus den Personengesellschaften.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren am Bilanzstichtag nicht zu verzeichnen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 738.969,84 (Vorjahr: Euro 423.498,45).

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 31.12.2004 4.420.000,00 Euro und ist in 2.210.000 Inhaberaktien eingeteilt.

Im Jahr 2004 wurde das Grundkapital um 174.900,00 Euro durch Ausgabe von 87.450 auf den Inhaber lautenden Aktien erhöht. Die im Jahr 2004 ausgegebenen Inhaberaktien sind ab dem 1.1.2005 mit einer Gewinnberechtigung verbunden.

Das Genehmigte Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 1.918.000,00 Euro. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen bei Zustimmung des Aufsichtsrats laufen bis zum 30.6.2007. Von dieser Ermächtigung wurde bisher für 409.100,00 Euro im Jahr 2002 und für 174.900,00 Euro im Jahr 2004 Gebrauch gemacht; das noch zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt zum 31.12.2004 somit 1.334.000,00 Euro.

### Kapitalrücklage

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und der Ausgabe neuer Aktien wurde die Kapitalrücklage um 787.050,00 Euro erhöht.

### Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat bis zum 31.12.2004 Genussrechtsverträge über insgesamt 675.000,00 Euro abgeschlossen. Im Jahr 2004 erhöhte sich das Genussrechtskapital um 5.000,00 Euro.

Das Genussrechtsverhältnis besteht auf unbestimmte Dauer, kann aber erstmals nach Ablauf von drei Jahren vom Erwerbszeitpunkt an mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren zum Jahresende gekündigt werden. Mit dem Genussrecht sind keine Aktionärsrechte verbunden.

Die Ausschüttung auf das Genussrecht beträgt 5,00% p.a. Die Ausschüttung entfällt, wenn und soweit sie zu einem Bilanzverlust führt.

Das Genussrechtskapital nimmt während der Dauer der Laufzeit bis zur vollen Höhe an einem Bilanzverlust der VIB Vermögen AG teil. Im Fall der Liquidation oder der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der VIB Vermögen AG kann das Genussrechtskapital erst nach Befriedigung der anderen Gläubiger zurückgefordert werden.

### 3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG

Die Konditionen der Genussrechtsverträge erfüllen die vom Institut der Wirtschaftsprüfer definierten Merkmale, um das Genussrechtskapital als bilanzielles Eigenkapital auszuweisen.

#### Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten sämtliche Steuerschulden in ihrer voraussichtlichen Höhe, die Veranlagungszeiträume bis zum Bilanzstichtag betreffen.

In den sonstigen Rückstellungen wurden im wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten berücksichtigt.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten, gegliedert nach Restlaufzeiten, setzen sich wie folgt zusammen:

	Gesamt TEuro	unter 1 Jahr TEuro	1-5 Jahre TEuro	über 5 Jahre TEuro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.056	3.426	600	14.030
Sonstige Verbindlichkeiten	1.765	1.515	250	0
Gesamt	19.821	4.941	850	14.030

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden auf Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens gesichert.

#### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Verbindlichkeiten Dritter bestehen Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 1.082.500 Euro.

Als Beteiligte an Gesellschaften bürgerlichen Rechts und als Gesellschafter (Komplementär) einer Kommanditgesellschaft haftet die VIB Vermögen AG gesamtschuldnerisch.

#### ANDERE ANGABEN

##### Vorstand

- Herr Ludwig Schlosser, Diplom-Mathematiker  
Neuburg a.d. Donau

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands entfällt aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

##### Aufsichtsrat

- Herr Franz Xaver Schmidbauer, Dipl.-Bauingenieur (Vorsitzender)
- Herr Rolf Klug, Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Hans-Peter Fleißner, Dipl.-Bauingenieur

Dem Aufsichtsrat wurden im Geschäftsjahr 2004 Vergütungen in Höhe von insgesamt 3.600,00 Euro netto ausgezahlt.

### Anteilsbesitz

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital in Euro	Ergebnis in Euro
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00%	25.000	1.083
MV Verwaltungs GmbH, Neuburg a.d. Donau	94,50%	2.000.000	-23.268
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	47,50%	250.000	-18.647

Darüber hinaus ist die VIB Vermögen AG als unbeschränkt haftender Gesellschafter an folgenden Gesellschaften beteiligt:

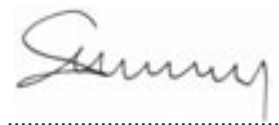
Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital in Euro	Ergebnis in Euro
Schleifmühlweg Verwaltungs GbR, Neuburg a.d. Donau	93,98%	2.058.904	182.306
Industriepark Neuburg GbR, Neuburg a.d. Donau	94,00%	1.062.630	988.556
VR1 Immobilienverwaltung GbR, Neuburg a.d. Donau	87,88%	2.057.219	240.585
TM AG & Co. KG, Neuburg a.d. Donau (Komplementär)	22,20%	1.350.000	-133.149

Die angegebenen Ergebnisse wurden im Jahr 2004 erzielt mit Ausnahme der Angabe bei der VIMA Grundverkehr GmbH, für die das Ergebnis des Jahres 2003 dem letzten vorliegenden Jahresabschluss entnommen wurde.

### Vorschlag zur Gewinnverwendung

Gemäß § 58 AktG werden 177.269,24 Euro des Jahresüberschusses des Geschäftsjahrs 2004 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn von 700.441,50 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,33 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

Neuburg a.d. Donau, den 29. März 2005



.....  
Ludwig Schlosser  
(Vorstand)

### 3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG

VIB Vermögen AG 86633 Neuburg a.d. Donau		Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2004 bis 31.12.2004									
		31.12.2004	AHK	Buchwert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Zuschreibung	Buchwert	31.12.2004
Bezeichnung		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Grund und Boden		5.481.825,32	1.648.668,58	3.833.156,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481.825,32	
Gebäude und Außenanlagen		13.472.820,84	5.818.106,00	3.475.584,99	0,00	357.443,78	0,00	8.936.247,21			
Bewegliche Wirtschaftsgüter		341.208,68	131.570,00	66.761,91	8.130,00	58.451,91	0,00	131.750,00			
Beteiligungen / Ausleihungen an verbundene Unternehmen		16.417.593,43	16.510.329,00	3.734.214,43	3.826.950,00	0,00	0,00	16.417.593,43			
Sonstige Finanzanlagen		1.920.605,22	1.583.206,15	64.769,00	6.575,80	77.606,20	0,00	1.563.793,15			
<b>Summen</b>		<b>37.634.053,49</b>	<b>25.691.879,73</b>	<b>11.174.487,07</b>	<b>3.841.655,80</b>	<b>493.501,89</b>	<b>0,00</b>	<b>32.531.209,11</b>			



#### **e. Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers**

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine 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 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ingolstadt, den 20.06.2005

gez. Ulrich Spranger  
(Wirtschaftsprüfer)

### 3. Jahresabschluss der VIB Vermögen AG

#### f. Verkürzter Einzel- und Konzernabschluss

Zahlen aus den Jahresabschlüssen der VIB Vermögen AG					
BILANZ	2004	2003	2002	2001	2000
TEUR					
Sachanlagen	14.550	7.598	8.056	5.637	6.094
Finanzanlagen	17.981	18.094	15.947	6.982	2.546
<b>Anlagevermögen</b>	<b>32.571</b>	<b>25.692</b>	<b>24.003</b>	<b>12.619</b>	<b>8.640</b>
Sonst. Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung	1.136	484	1.163	79	59
Bankguthaben	738	310	2.926	76	1.146
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.874</b>	<b>794</b>	<b>4.089</b>	<b>155</b>	<b>1.205</b>
<b>Aktiva</b>	<b>34.405</b>	<b>26.486</b>	<b>28.092</b>	<b>12.774</b>	<b>9.845</b>
Gezeichnetes Kapital	4.420	4.245	4.245	3.557	3.557
Rücklagen	8.558	7.594	7.230	4.209	3.451
Bilanzgewinn	700	700	444	356	82
Genussrechtskapital	675	670	-	-	-
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.353</b>	<b>13.209</b>	<b>11.919</b>	<b>8.122</b>	<b>7.090</b>
Rückstellungen	147	179	22	45	8
Bankverbindlichkeiten	18.056	11.325	13.291	4.421	2.607
Sonstige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	1.849	1.773	2.860	186	140
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>19.905</b>	<b>13.098</b>	<b>16.151</b>	<b>4.607</b>	<b>2.747</b>
<b>Passiva</b>	<b>34.405</b>	<b>26.486</b>	<b>28.092</b>	<b>12.774</b>	<b>9.845</b>
<b>G+V-Rechnung</b>					
TEUR					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.136</b>	<b>1.079</b>	<b>1.045</b>	<b>965</b>	<b>864</b>
Erträge aus Beteiligungen an verbund. Unternehmen	1.394	1.328	24	13	-
Sonstige betriebliche Erträge	109	145	180	5	21
Personalaufwand	-103	-60	-34	-1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-305	-172	-69	-61	-73
Abschreibungen	-500	-533	-586	-464	-463
Zinsergebnis saldiert	-545	-415	-67	-39	-226
<b>Betriebsergebnis/Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.186</b>	<b>1.372</b>	<b>493</b>	<b>418</b>	<b>122</b>
Ertragsteuern u. sonst. Steuern	-308	-308	-130	-111	-40
<b>Jahresüberschuss nach Steuern</b>	<b>878</b>	<b>1.064</b>	<b>363</b>	<b>307</b>	<b>82</b>
Entnahmen aus Rücklagen	-	-	81	49	-
Einstellungen in Rücklagen	-178	-364	-	-	-
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>444</b>	<b>356</b>	<b>82</b>
<b>Dividende je gewinnberechtigter Aktie</b>	<b>0,33 EUR</b>	<b>0,33 EUR</b>	<b>0,25 EUR</b>	<b>0,20 EUR</b>	<b>0,06 EUR</b>
<b>Anzahl ausgegebene Aktien</b>	<b>2.210.000</b>	<b>2.122.550</b>	<b>2.122.550</b>	<b>1.778.000</b>	<b>1.778.000</b>

### Zahlen aus den konsolidierten Bilanzen der VIB Vermögen AG - Gruppe

<b>BILANZ</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
TEUR		
Sachanlagen	43.527	36.672
Finanzanlagen	3.086	3.308
<b>Anlagevermögen</b>	<b>46.613</b>	<b>39.980</b>
Sonstiges Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung	1.913	6.197
Bankguthaben	5.989	1.364
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>7.902</b>	<b>7.561</b>
<b>Aktiva</b>	<b>54.515</b>	<b>47.541</b>
Gezeichnetes Kapital	4.420	4.245
Rücklagen	8.558	7.594
Bilanzgewinn	697	739
Genussrechtskapital	675	670
Anteile Konzernfremder	267	286
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.617</b>	<b>13.534</b>
Rückstellungen	203	346
Bankverbindlichkeiten	37.651	31.502
Sonstige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	2.044	2.159
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>39.695</b>	<b>33.661</b>
<b>Passiva</b>	<b>54.515</b>	<b>47.541</b>
<b>G+V-Rechnung</b>		
TEUR		
<b>Betriebliche Erträge netto</b>	<b>5.433</b>	<b>5.897</b>
Personalaufwand	-318	-255
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.009	-1.050
Abschreibungen	-1.549	-1.508
Zinsergebnis saldiert	-1.192	-1.283
<b>Betriebsergebnis/Ergebnis gewönl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.365</b>	<b>1.801</b>
Außerordentliches Ergebnis	-48	243
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.317	2.044
Ertragsteuern u. sonst. Steuern	-363	-495
<b>Jahresüberschuss nach Steuern</b>	<b>954</b>	<b>1.549</b>
Entnahmen aus Rücklagen	-	-
Einstellungen in Rücklagen	-177	-270
Verlustverrechnung Tochtergesellschaften Vorjahr	0	-363
Gewinnvortrag Vorjahr	18	0
Anteile Konzernfremder	-98	-177
<b>Konzerngewinn</b>	<b>697</b>	<b>739</b>
<b>Dividende je gewinnberechtigter Aktie</b>	<b>0,33 EUR</b>	<b>0,33 EUR</b>
<b>Anzahl ausgegebene Aktien</b>	<b>2.210.000</b>	<b>2.122.550</b>



## 4. Weitere Informationen

---

---

### a. Weitere Mandate der Organe der VIB Vermögen AG

#### Vorstand

Ludwig Schlosser:

- Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG
- Vorstand der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG
- Vorstand der BAVARIA Baugenossenschaft eG, Neuburg/Donau

#### Aufsichtsrat

Franz-Xaver Schmidbauer:

- Keine weiteren Mandate

Rolf Klug:

- Aufsichtsrat der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG

Hans-Peter Fleißner:

- Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG

### b. Finanzkalender 2005

27.7.2005: Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2004

28.7.2005: Hauptversammlung

31.8.2005: Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2005

Herbst 2005: Geplanter Börsengang

## 4. Weitere Informationen

---

---

### c. Impressum

VIB Vermögen Aktiengesellschaft  
Luitpoldstraße C 70  
86633 Neuburg an der Donau  
Deutschland

Tel: 08431 / 504-951  
Fax: 08431 / 504-747  
E-mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Web: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser

Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRB 101699

Zweite überarbeitete Auflage des Geschäftsberichts, Stand 28.10.2005

Fotos:  
cap - Agentur für Kommunikation und Werbung  
Monheimerstraße 8  
86633 Neuburg an der Donau

Design:  
Creative Art Factory  
Nußzeil 80  
60433 Frankfurt am Main

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden.

Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z.B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.



Herausgeber  
VIB Vermögen Aktiengesellschaft  
Luitpoldstraße C 70  
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: 08431/504951  
Telefax: 08431/504747  
Email: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
[www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)