

KWG Kommunale Wohnen AG, Bremerhaven

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

Bilanz

| AKTIVA | 31.12.2008 EUR | 31.12.2007 EUR | PASSIVA | 31.12.2008 EUR | 31.12.2007 EUR |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | A. Eigenkapital | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 178.525,25 | 1.224,00 | I. Gezeichnetes Kapital | 8.600.000,00 | 6.100.000,00 |
| II. Sachanlagen | 190.524,00 | 137.190,28 | II. Kapitalrücklage | 37.970.422,74 | 28.010.604,40 |
| III. Finanzanlagen | 26.670.591,82 | 22.203.076,40 | III. Gewinnrücklagen | 1.855,13 | 1.855,13 |
| | <u>27.039.641,07</u> | <u>22.341.490,68</u> | | <u>46.572.277,87</u> | <u>34.112.459,53</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | B. Rückstellungen | 612.650,00 | 242.915,00 |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 16.946.877,42 | 3.025.274,63 | | | |
| II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 6.092.740,42 | 9.825.062,47 | C. Verbindlichkeiten | 2.924.945,88 | 838.746,69 |
| | <u>23.039.617,84</u> | <u>12.850.337,10</u> | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 30.614,84 | 2.293,44 | EUR 2.897.269,88 (Vorjahr: EUR 829.544,69) | | |
| | <u>50.109.873,75</u> | <u>35.194.121,22</u> | - davon aus Steuern: | | |
| | | | EUR 26.704,96 (Vorjahr: EUR 1.244,33) | | |
| | | | - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | |
| | | | EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 553,64) | | |
| | | | | <u>50.109.873,75</u> | <u>35.194.121,22</u> |

KWG Kommunale Wohnen AG, Bremerhaven**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008****Anhang****1. Allgemeine Angaben**

Die KWG Kommunale Wohnen AG (folgend KWG AG) nimmt ausschließlich Holdingfunktionen wahr. Dem in diesem nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag stehen Wertzuwächse im Immobilienbesitz bei Tochtergesellschaften gegenüber, die sich aufgrund des handelsrechtlichen Anschaffungskostenprinzips nicht im Jahresabschluss auswirken. Der IFRS- Konzernabschluss der KWG AG, in dem die Finanzimmobilien nach IAS 40 mit dem Zeitwert angesetzt werden, weist für das Geschäftsjahr 2008 einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 773 aus.

Die KWG AG ist im Sinne von § 267 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und linear entsprechend der betrieblichen Nutzungsdauer (drei Jahre) planmäßig pro rata temporis abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten und, sofern abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der von der Finanzverwaltung veröffentlichten steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt. Bei Zugängen von abnutzbaren beweglichen Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 150 und bis EUR 1.000 werden in Anlehnung an die geänderten steuerrechtlichen Vorschriften in einem Sammelposten zusammengefasst und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Diese Vermögensgegenstände werden am Ende desjenigen Geschäftsjahres, in dem der Sammelposten vollständig abgeschrieben ist, im Anlagenspiegel als Abgang erfasst. Im Vorjahr wurden geringwertige Anlagegüter bis EUR 410 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst. Die Auswirkungen dieser Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Die **Rückstellungen** werden in Höhe des Betrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken, soweit diese bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren. Es werden nur handelsrechtliche Pflichtrückstellungen passiviert.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem **Gesamtkostenverfahren** aufgestellt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Zum 31. Dezember 2008 war das **gezeichnete Kapital** in 8.600.000 nennwertlose Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Die Aktien auf den Inhaber. Im Geschäftsjahr 2008 sind 2.500.000 Aktien aus dem genehmigten Kapital gezeichnet worden.

Im Geschäftsjahr 2008 sind EUR 13.750.000,00 in die **Kapitalrücklage** eingestellt worden. EUR 3.790.181,66 sind im Geschäftsjahr 2008 der Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages entnommen worden.

Unter den **sonstigen Rückstellungen** wurden erstmals Rückstellungen für Aufbewahrungskosten passiviert. Die Auswirkungen sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung.

4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 10.060.

Erläuterungen zum genehmigten Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 15. Oktober 2013 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrfach um bis zu insgesamt 4.300.000 Euro durch Ausgabe von bis zu 4.300.000 neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Über den weiteren Inhalt der jeweiligen Aktienrechte einschließlich der Gattung der auszugebenden Aktien und die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen:

- um Spitzenbeträge auszugleichen;
- soweit ein Dritter, der nicht Kreditinstitut i. S. d. § 186 Abs. 5 AktG ist, die neuen Aktien zeichnet und sicherstellt, dass den Aktionären ein mittelbares Bezugsrecht eingeräumt wird;
- soweit die Kapitalerhöhung zum Zwecke des Unternehmenszusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Wirtschaftsgütern im Wege der Sacheinlage erfolgt; und/oder
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital insgesamt zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Mitglieder der Organe der AG

Dem **Vorstand** gehörten im Geschäftsjahr und bis dato an:

| | Ausgeübter Beruf |
|---|------------------|
| Herr Stavros Efremidis, Kaufmann | Vorstand der KWG |
| Herr Sy Schlüter, Investmentmanager (seit 26. März 2008 bis 31. März 2009) | Vorstand der KWG |

Dem **Aufsichtsrat** gehörten im Geschäftsjahr an:

Vorsitzender

Herr Sy Schlüter, Investmentmanager (bis 26. März 2008; seit 26. März 2008 entsendet in den Vorstand gem. § 105 Abs. 2 AktG)

Herr Prof. Dr. Peer Witten, Ehrenvorsitzender der BVL Bundesvereinigung Logistik (seit 26. März 2008)

Stellvertretender Vorsitzender

Herr Gerd-Jürgen Pohl, Kaufmann (bis 7. März 2008)

Herr Franz-Josef Gesinn, Rechtsanwalt (seit 7. März 2008)

Mitglied

Herr Thies-Martin Brandt, Diplom-Kaufmann / Architekt

Herr Björn Engholm, stellvertretender Vorstandsvorsitzender vom Europäischen Markenhaus e.V.

Herr Hans-Michael Porwoll, Oberschulrat

Herr Prof. Dr. Peer Witten, Ehrenvorsitzender der BVL Bundesvereinigung Logistik (ab 26. März 2008 Vorsitzender)

Herr Sy Schlüter, Investmentmanager (ab 1. April 2009)

Anteilsbesitz

| Firma, Sitz | Beteiligungs- quote in Prozent | Eigenkapital zum 31.12.2008 TEUR | Jahresergebnis 2008 TEUR |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg | 100,0% | 28 | 3 |
| KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg | 100,0% | 1.961 | -432 |
| KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg | 100,0% | 5.588 | -256 |
| KWG Grundbesitz V GmbH, Hamburg | 100,0% | -162 | -134 |
| KWG Grundbesitz VI GmbH, Hamburg | 100,0% | -46 | 70 |
| KWG Grundbesitz VII GmbH, Hamburg | 100,0% | -184 | -208 |
| KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg | 100,0% | 18 | -6 |
| KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg | 100,0% | 24 | -1 |
| KWG Grundbesitz X GmbH, Hamburg | 100,0% | 24 | -1 |
| KWG Immobilien GmbH, Hamburg | 100,0% | 1.427 | -1.303 |
| Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau | 100,0% | 11.042 | 168 |
| Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen | 100,0% | 9.852 | 2.994 |
| KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg | 89,0% | 295 | -4 |
| KWG Grundbesitz II GmbH & Co. KG, Hamburg | 100,0% | 2.660 | -309 |
| KWG Grundbesitz III GmbH & Co. KG, Hamburg | 95,4% | 594 | -5 |

Anzahl der Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden fünfzehn Mitarbeiter beschäftigt, davon eine Teilzeitkraft.

Bremerhaven, 2. April 2009

Stavros Efremidis
Vorstand

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG, Bremerhaven, zum 31. Dezember 2008 wurde am 04. Mai 2009 festgestellt.