



KOMMUNALE WOHNEN

**KWG Kommunale Wohnen AG,
Hamburg**

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2009**

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	180.448,00	19.003,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	159.522,25
	<u>180.448,00</u>	<u>178.525,25</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.756,00	190.524,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.501.481,18	26.670.591,82
	<u>27.501.481,18</u>	<u>26.670.591,82</u>
	<u>27.836.685,18</u>	<u>27.039.641,07</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.670.340,68	16.836.710,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	127.592,25	110.166,78
	<u>19.797.932,93</u>	<u>16.946.877,42</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.341.030,71	6.092.740,42
	<u>3.341.030,71</u>	<u>6.092.740,42</u>
	<u>23.138.963,64</u>	<u>23.039.617,84</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.780,34	30.614,84
	<u>3.780,34</u>	<u>30.614,84</u>
	<u>50.979.429,16</u>	<u>50.109.873,75</u>

PASSIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	9.822.481,00	8.600.000,00
II. Kapitalrücklage	40.500.379,90	37.970.422,74
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.855,13	1.855,13
	<u>1.855,13</u>	<u>1.855,13</u>
	<u>50.324.716,03</u>	<u>46.572.277,87</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	409.179,51	612.650,00
	<u>409.179,51</u>	<u>612.650,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.244,20	378.574,67
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 219.746,20 (Vorjahr: EUR 350.898,67)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	149,35	900.135,42
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 149,35 (Vorjahr: EUR 900.135,42)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	24.140,07	1.646.235,79
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 24.140,07 (Vorjahr: EUR 1.646.235,79)		
- davon aus Steuern:		
EUR 20.280,06 (Vorjahr: EUR 26.704,96)		
	<u>245.533,62</u>	<u>2.924.945,88</u>
	<u>245.533,62</u>	<u>2.924.945,88</u>
	<u>50.979.429,16</u>	<u>50.109.873,75</u>

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	01.01.-31.12.2009	01.01.-31.12.2008
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	98.770,15	762.733,54
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.176.176,73	-1.169.765,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 277,64 (Vorjahr: EUR 315,00)	-136.529,44	-136.531,78
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-99.361,61	-47.990,84
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.517.774,49	-4.117.028,07
5. Erträge aus Beteiligungen	0,00	6.416,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.416,00)		
6. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	0,00	67.683,20
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.171.544,55	859.977,60
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.145.544,75 (Vorjahr: EUR 538.094,23)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-82.208,85	-14.459,12
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 80.898,51 (Vorjahr: EUR 7.356,34)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.741.736,42	-3.788.964,66
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33,07	0,00
11. Sonstige Steuern	-7.022,99	-1.217,00
12. Jahresfehlbetrag	-1.748.726,34	-3.790.181,66
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	1.748.726,34	3.790.181,66
14. Bilanzgewinn	0,00	0,00

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

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 2009 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag stehen Wertzuwächse in den Finanzanlagen durch 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 2009 einen Konzernjahresüberschuss vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten in Höhe von TEUR 3.320 und ein Konzerneigenkapital vor Minderheiten in Höhe von TEUR 64.735 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 150,00 und bis EUR 1.000,00 werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften in einem Sammelposten zusammengefasst und im Jahr der Anschaffung und in den vier darauffolgenden Jahren mit je einem Fünftel der Anschaffungskosten linear abgeschrieben. Diese Vermögensgegenstände werden am Ende desjenigen Geschäftsjahres, in dem der Sammelposten vollständig abgeschrieben ist, im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

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

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird eine Beteiligung mit ihren Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 2.969 ausgewiesen. Der nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelte beizulegende Zeitwert des Anteils beläuft sich am Bilanzstichtag auf rund TEUR 2.000. Es wird davon ausgegangen, dass durch für 2010 geplante Sanierungen ausgewählter Wohnblocks, bei denen die Leerstandsquote derzeit über 30 % liegt, ab 2011 bessere Ergebnisse erzielt werden und somit die Wertminderung der Beteiligung voraussichtlich nicht von Dauer ist.

Zum 31. Dezember 2009 war das **gezeichnete Kapital** in 9.822.481 nennwertlose Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Die Aktien lauten gemäß § 6 der am 18. Dezember 2009 beschlossenen Satzung auf den Inhaber. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. Dezember 2009. Im Geschäftsjahr 2009 sind 1.222.481 Aktien aus dem genehmigten Kapital gezeichnet worden.

Im Geschäftsjahr 2009 sind EUR 4.278.683,50 in die **Kapitalrücklage** eingestellt worden. EUR 1.748.726,34 sind im Geschäftsjahr 2009 der Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages entnommen worden.

4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 11.200 (Vorjahr: 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 EUR 3.077.519 durch Ausgabe von bis zu 3.077.519 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 KWG AG

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

	Ausgeübter Beruf
Herr Stavros Efremidis	Vorstand der KWG AG
Herr Sy Schlüter (bis 31. März 2009)	Investmentmanager

Dem **Aufsichtsrat** gehörten im Geschäftsjahr an:

Vorsitzender

Herr Prof. Dr. Peer Witten, Ehrenvorsitzender der BVL Bundesvereinigung Logistik

Stellvertretender Vorsitzender

Herr Franz-Josef Gesinn, Rechtsanwalt

Mitglied

Herr Thies-Martin Brandt, Diplom-Kaufmann / Architekt

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

Herr Hans-Michael Porwoll, Oberschulrat

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

Anteilsbesitz

Firma, Sitz	Beteiligungs- quote in Prozent	Eigenkapital zum 31.12.2009 TEUR	Jahresergebnis 2009 TEUR
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,0%	29	1
KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg	100,0%	1.831	-130
KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg	100,0%	5.376	-212
KWG Grundbesitz V GmbH, Hamburg	100,0%	70	-268
KWG Grundbesitz VI GmbH, Hamburg	100,0%	-356	-310
KWG Grundbesitz VII GmbH, Hamburg	100,0%	-281	-397
KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg	100,0%	-412	-430
KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg	100,0%	22	-2
KWG Grundbesitz X GmbH, Hamburg	100,0%	22	-2
KWG Immobilien GmbH, Hamburg	100,0%	1.121	-315
KWG Wohnwert GmbH, Glauchau	90,0%	21	-9
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau	100,0%	10.996	-45
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen	100,0%	9.204	-648
KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg	89,0%	288	-7
KWG Grundbesitz II GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0%	2.544	-117
KWG Grundbesitz III GmbH & Co. KG, Hamburg	95,4%	588	-6

Anzahl der Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden vierzehn Mitarbeiter beschäftigt, davon eine Teilzeitkraft.

Hamburg, 21. März 2010

Stavros Efremidis
Vorstand

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2009

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Umbuchung EUR	Abgänge EUR	31.12.2009 EUR	01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.947,81	36.162,20	177.853,12	0,00	239.963,13	6.944,81	52.570,32	0,00	59.515,13	180.448,00	19.003,00
2. Geleistete Anzahlungen	159.522,25	18.330,87	-177.853,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.522,25
	<u>185.470,06</u>	<u>54.493,07</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>239.963,13</u>	<u>6.944,81</u>	<u>52.570,32</u>	<u>0,00</u>	<u>59.515,13</u>	<u>180.448,00</u>	<u>178.525,25</u>
II. Sachanlagen											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.166,39	11.023,29	0,00	0,00	268.189,68	66.642,39	46.791,29	0,00	113.433,68	154.756,00	190.524,00
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.670.591,82	830.889,36	0,00	0,00	27.501.481,18	0,00	0,00	0,00	0,00	27.501.481,18	26.670.591,82
	<u>27.113.228,27</u>	<u>896.405,72</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>28.009.633,99</u>	<u>73.587,20</u>	<u>99.361,61</u>	<u>0,00</u>	<u>172.948,81</u>	<u>27.836.685,18</u>	<u>27.039.641,07</u>