

# KWG Immobilien GmbH

Hamburg

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013**

## Bilanz

### AKTIVA

	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen	25.338.877,89	24.746.611,89
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	749.721,04	795.163,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	254.471,59	187.651,30
	1.004.192,63	982.814,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	64.014,00	81.089,00
	26.407.084,52	25.810.515,19

### PASSIVA

	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	3.320.000,00	3.320.000,00
III. Verlustvortrag	- 1.971.068,96	- 2.077.440,98
IV. Jahresüberschuss	1.222.547,22	106.372,02
	2.596.478,26	1.373.931,04
B. Rückstellungen	98.380,00	53.580,00
C. Verbindlichkeiten	23.678.347,63	24.354.581,63
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR		
4.152.920,42 (Vorjahr: EUR 4.213.258,47)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	33.878,63	28.422,52
	26.407.084,52	25.810.515,19

## Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres (TEUR 4.143) betreffen Mieteinnahmen aus vermieteten Objekten in Bernsdorf, Erfurt, Bad Langensalza, Bad Tennstedt und Erfurt-Stotternheim. Vermietbar waren insgesamt 964 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 49.306,56 m<sup>2</sup>.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG aufgestellt worden.

## **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten und, sofern abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Gebäude werden über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei Zugängen von abnutzbaren Vermögensgegenständen wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel werden mit den Anschaffungskosten (in der Regel 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.

Disagien bei Ausreichung von Krediten werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und entsprechend der Kapitalinanspruchnahme amortisiert.

Sofern sich bei der Ermittlung der Steuerauswirkungen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, unter Berücksichtigung von in den nächsten fünf Jahren zu erwartenden nutzbaren steuerlichen Verlustvorträgen ein aktiver Steuerabgrenzungsposten ergibt, wird von dem Wahlrecht der Aktivierung dieser Steuerentlastung in Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

Rückstellungen werden für alle drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet, soweit diese bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren. Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Bei der passivierten Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde wegen Unwesentlichkeit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von einer Berücksichtigung künftiger Preissteigerungen und einer Abzinsung der Verpflichtung abgesehen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **3. Erläuterungen zur Bilanz**

Die in den Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 20.128; Vorjahr: TEUR 20.748) sind in voller Höhe durch Buchgrundschulden besichert. Von diesen Verbindlichkeiten haben TEUR 16.229 eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (TEUR 3.523; Vorjahr: TEUR 3.534).

## **4. Sonstige Angaben**

### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr bzw. sind:

Herr Torsten P. Hoffmann

Vorstand der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg (= ausgeübter Beruf)

Herr Max Bensel

Leiter Finanzen der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg (= ausgeübter Beruf)

### **Treuhandverhältnisse**

Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag nicht bilanziertes Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 195, das in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten darstellt.

### **Muttergesellschaft**

Die KWG Immobilien GmbH, Hamburg, wird in den Konzernabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, einbezogen, die aufgrund größenabhängiger Befreiungen freiwillig einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt hat. Der Konzernabschluss wird auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Die KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, wird wiederum in den Konzernabschluss der Conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, einbezogen. Der Konzernabschluss der Conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, wird auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

**Hamburg, 24. Juni 2014**

***gez. Hoffmann, Geschäftsführer***

***gez. Bensel, Geschäftsführer***

### **Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der KWG Immobilien GmbH, Hamburg, zum 31. Dezember 2013 wurde am 27. Juni 2014 festgestellt.