

# KWG Immobilien GmbH

Berlin (vormals: Hamburg)

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

### Bilanz

#### AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen	24.689.672,09	25.338.877,89
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.324.870,56	1.271.230,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	949.777,28	723.721,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	480.197,62	254.471,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten	49.789,00	64.014,00
Summe Aktiva	27.494.306,55	27.652.314,62

#### Passiva

	31.12.2014	31.12.2013
	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	-748.521,74	-1.971.068,96
IV. Jahresüberschuss	134.373,48	1.222.547,22
B. Rückstellungen	27.428,00	38.880,00
C. Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.802.187,27 (Vorjahr: EUR 4.152.920,42)	24.698.936,86	24.983.077,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten	37.089,95	33.878,63
Summe Passiva	27.494.306,55	27.652.314,62

### Anhang

#### 1. Allgemeine Angaben

Gegenstand der KWG Immobilien GmbH, Berlin sind der Erwerb von Immobilien und die Verwaltung der eigenen Immobilien. Vermietet werden insgesamt 962 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 49.228 m<sup>2</sup>.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG aufgestellt worden.

#### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Einhaltung der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden die Vorjahreszahlen der Bilanz (Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Rückstellungen sowie erhaltene Anzahlungen) und der Gewinn- und Verlustrechnung (Umsatzerlöse, Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen, Materialaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen sowie sonstige Steuern) angepasst.

### **Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und 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. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Bei Zugängen von abnutzbaren Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 150 und bis EUR 1.000 werden aus Vereinfachungsgründen in einem Sammelposten zusammengefasst und im Jahr der Anschaffung und in den vier darauffolgenden Jahren mit je einem Fünftel der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Diese Vermögensgegenstände werden am Ende desjenigen Geschäftsjahres, in dem der Sammelposten vollständig abgeschrieben ist, im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Bei den **Vorräten** werden die Betriebsstoffe zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

**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.

Sofern sich bei der Ermittlung der Steuerauswirkungen von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, unter Berücksichtigung von steuerlichen Verlustvorträgen, die voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren verrechnet werden können, 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.

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

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Buchgrundschulden besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben TEUR 15.475 eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderungen in der Handelsbilanz außerplanmäßige Abschreibungen auf das Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 450 vorgenommen.

### **4. Sonstige Angaben**

#### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr bzw. sind derzeit:

Torsten Hoffmann, Sprecher des Vorstands der KWG Kommunale Wohnen AG,

Berlin (= ausgeübter Beruf), bis 31. Oktober 2014

Max Bensel, Leiter Finanzen der KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin (=ausgeübter Beruf), bis 31. Oktober.2014

Gabriela Zraunig, Vorstand der KWG Kommunale Wohnen AG,

Berlin (= ausgeübter Beruf), seit 16. Oktober 2014

Marius Overkott, Vorstand der Barmer Wohnungsbau AG, Wuppertal (= ausgeübter Beruf), seit 16. Oktober 2014

#### **Treuhandverhältnisse**

Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr: TEUR 195), das in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten darstellt.

#### **Muttergesellschaft**

Die KWG Immobilien GmbH, Berlin, wird in den Konzernabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin, einbezogen, die 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.

**Berlin, den 30. April 2015**

***gez. Gabriela Zraunig, Geschäftsführerin gez. Marius Overkott, Geschäftsführer***

**Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 30.06.2015**