

# Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Glauchau

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

## Bilanz

### Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen	19.418.191,82	19.776.908,97
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.413.252,73	3.104.007,99
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	67.894,08	116.269,43
	3.481.146,81	3.220.277,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.344,12	15.217,08
	22.903.682,75	23.012.403,47

### Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	565.000,00	565.000,00
II. Gewinnrücklagen	10.364.245,25	10.364.245,25
III. Gewinnvortrag	136.802,89	78.861,60
IV. Jahresüberschuss	74.479,40	57.941,29
	11.140.527,54	11.066.048,14
B. Rückstellungen	62.400,00	115.720,00
C. Verbindlichkeiten	11.689.747,56	11.819.258,67
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 322.715,27 (Vorjahr: EUR 239.216,65)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	11.007,65	11.376,66
	22.903.682,75	23.012.403,47

## Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

Gegenstand der Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau, (im Folgenden SWG mbH) sind der Erwerb von Immobilien und die Verwaltung der eigenen Immobilien. Vermietet werden insgesamt 593 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 32.510 m<sup>2</sup>.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG aufgestellt worden.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde abweichend zum Vorjahr zur Vereinheitlichung sowie zur besseren Vergleichbarkeit der Jahresabschlüsse innerhalb des KWG-Konzerns die Bilanz nicht nach den Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ gegliedert, sondern die Gliederung der Posten des Jahresabschlusses wurde nach den Vorschriften des § 266 HGB vorgenommen. Die gesetzlichen Anwendungsregeln in der Formblattverordnung sind hinsichtlich der Einbeziehung reiner Immobilienbestandshalter nicht eindeutig und werden in der Literatur kontrovers diskutiert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

## **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 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel werden mit den Anschaffungskosten 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.

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 unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 3.372; Vorjahr; TEUR 3.040) betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen gegen Gesellschafter.

Die in den Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 11.587; Vorjahr; TEUR 11.789) sind in voller Höhe durch Buchgrundschulden besichert.

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben TEUR 9.351 eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

#### **4. Sonstige Angaben**

##### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr bzw. sind:

Herr Karl-Heinz Sahr, Inhaber der Invest-Immobilien Karl-Heinz Sahr, Glauchau  
(= ausgeübter Beruf)

Ivo Joachim Mokroß, Leiter Asset Management der KWG Kommunale Wohnen AG,  
Hamburg (= ausgeübter Beruf)

##### **Treuhandverhältnisse**

Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 68), das in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten darstellt.

##### **Haftungsverhältnisse**

(Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen)

Die Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau, haftet durch die Bestellung von Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 6.000 für ein von der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 6.000 in Anspruch genommenes Darlehen. Aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit und vorliegender Ergebnis- und Liquiditätsplanungen für die KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, wird nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Haftung gerechnet.

##### **Muttergesellschaft**

Die Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau, 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.

**Glauchau, 3. Juni 2013**

***gez. Karl-Heinz Sahr, Geschäftsführer***

***gez. Ivo Joachim Mokroß, Geschäftsführer***

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau, zum 31. Dezember 2012 wurde am 10. Juni 2013 festgestellt.