

# Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Glauchau

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

## Bilanz

### AKTIVA

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen	21.848.335,12	19.418.191,82
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.034.640,25	3.413.252,73
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	133.052,74	67.894,08
	3.167.692,99	3.481.146,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	4.344,12
	25.016.028,11	22.903.682,75

### PASSIVA

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	565.000,00	565.000,00
II. Gewinnrücklagen	10.364.245,25	10.364.245,25
III. Gewinnvortrag	211.282,29	136.802,89
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 394.955,51	74.479,40
	10.745.572,03	11.140.527,54
B. Rückstellungen	119.530,00	62.400,00
C. Verbindlichkeiten	14.134.484,18	11.689.747,56
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 492.959,78 (Vorjahr: EUR 332.715,27)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	16.441,90	11.007,65
	25.016.028,11	22.903.682,75

## 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 574 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 32.378 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. 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.

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.

## **3. Erläuterungen zur Bilanz**

Die unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 2.992; Vorjahr: TEUR 3.372) betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen gegen Gesellschafter.

Die in den Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 13.958; TEUR 11.587) sind in voller Höhe durch Buchgrundschulden besichert.

Von den Verbindlichkeiten haben TEUR 11.624 eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

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

##### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr bzw. sind:

Herr Torsten Hoffmann, Sprecher des Vorstands der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg (= ausgeübter Beruf), seit 10. Juli 2013

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

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

##### **Treuhandverhältnisse**

Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 88), 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.

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.

**Glauchau, 24. Juni 2014**

***gez. Torsten Hoffmann, Geschäftsführer***

***gez. Ivo Joachim Mokraß, Geschäftsführer***

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

### **Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau, zum 31. Dezember 2013 wurde am 27. Juni 2014 festgestellt.