



**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010
nach HGB**

der

**KWG Kommunale Wohnen AG
Hamburg**

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	103.013,00	180.448,00
2. Geleistete Anzahlungen	87.427,58	0,00
	<u>190.440,58</u>	<u>180.448,00</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.812,67	154.756,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.480.608,09	27.501.481,18
2. Geleistete Anzahlungen	57.120,00	0,00
	<u>27.537.728,09</u>	<u>27.501.481,18</u>
	<u>28.021.981,34</u>	<u>27.836.685,18</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.983.608,37	19.670.340,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.010,01	127.592,25
	<u>23.989.618,38</u>	<u>19.797.932,93</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.784.317,96	3.341.030,71
	<u>28.773.936,34</u>	<u>23.138.963,64</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	38.061,43	3.780,34
	<u>56.833.979,11</u>	<u>50.979.429,16</u>

PASSIVA

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.804.729,00	9.822.481,00
II. Kapitalrücklage	42.892.602,42	40.500.379,90
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.855,13	1.855,13
	<u>53.699.186,55</u>	<u>50.324.716,03</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	318.645,00	409.179,51
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.138,89	221.244,20
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 86.138,89 (Vorjahr: EUR 219.746,20)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.671.708,78	149,35
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.671.708,78 (Vorjahr: EUR 149,35)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	58.299,89	24.140,07
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 58.299,89 (Vorjahr: EUR 24.140,07)		
- davon aus Steuern: EUR 25.312,11 (Vorjahr: EUR 20.280,06)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 49,63 (Vorjahr: EUR 0,00)		
	<u>2.816.147,56</u>	<u>245.533,62</u>
	<u>56.833.979,11</u>	<u>50.979.429,16</u>

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse	162.000,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	135.070,33	98.770,15
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.177.121,13	-1.176.176,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 341,20 (Vorjahr: EUR 277,64)	-152.356,75	-136.529,44
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-148.251,54	-99.361,61
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.711.077,43	-1.517.774,49
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.280.866,71	1.171.544,55
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.273.576,84 (Vorjahr: EUR 1.145.544,75)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-71.949,75	-82.208,85
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 71.560,80 (Vorjahr: EUR 80.898,51)		
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.682.819,56	-1.741.736,42
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2,75	33,07
10. Sonstige Steuern	-1.284,37	-7.022,99
11. Jahresfehlbetrag	-1.684.106,68	-1.748.726,34
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	1.684.106,68	1.748.726,34
13. Bilanzgewinn	0,00	0,00

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

Anhang

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 2010 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 2010 einen Konzernjahresüberschuss vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten in Höhe von TEUR 8.584 und ein Konzerneigenkapital vor Minderheiten in Höhe von TEUR 78.099 aus.

Die KWG AG ist im Sinne von § 267 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft.

Am 29. Mai 2009 trat das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz („BilMoG“) in Kraft. Die Vorschriften, aus denen sich unter anderem auch Änderungen in Bezug auf die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergeben, werden entsprechend Artikel 66 Abs. 3 S. 1 des Einführungsgesetzes zum Handelsgesetzbuch („EGHGB“) erstmals vollständig auf das nach dem 31. Dezember 2009 beginnende Geschäftsjahr angewendet.

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 ermittelt. Bei Zugängen von abnutzbaren beweglichen 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 Jahre 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 zu Anschaffungskosten (in der Regel der 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 und quasi permanenten Differenzen 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 kein Gebrauch gemacht.

Rückstellungen werden für alle drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. 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 erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

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 2.500. Es wird davon ausgegangen, dass durch für 2011 geplante Sanierungen ausgewählter Wohnblocks, bei denen die Leerstandsquote derzeit über 30% liegt, ab Mitte 2011 bessere Ergebnisse erzielt werden und somit die Wertminderung der Beteiligung voraussichtlich nicht von Dauer ist.

Zum 31. Dezember 2010 war das **gezeichnete Kapital** in 10.804.729 nennwertlose Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Die Aktien lauten gemäß § 6 der am 14. Dezember 2010 beschlossenen Satzung auf den Inhaber. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 18. Dezember 2010. Im Geschäftsjahr 2010 sind 982.248 Aktien aus dem genehmigten Kapital gezeichnet worden.

Im Geschäftsjahr 2010 sind EUR 4.076.329,20 in die **Kapitalrücklage** eingestellt worden. EUR 1.684.106,68 sind im Geschäftsjahr 2010 der Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages entnommen worden.

4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

(Verbindlichkeiten aus Bürgschaften)

Zum Bilanzstichtag bestanden Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 11.200 (Vorjahr: TEUR 11.200). Aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit und vorliegender Ergebnis- und Liquiditätsplanungen für die Tochterunternehmen der KWG Kommunale Wohnen AG wird nicht mit einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften gerechnet.

(Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen)

Es besteht eine Verpflichtung der Gesellschaft, die Tochtergesellschaft KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg, finanziell so auszustatten, dass diese zu keinem Zeitpunkt überschuldet ist. Aufgrund vorliegender Ergebnis- und Liquiditätsplanungen für die KWG Grundbesitz VIII GmbH wird nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Garantie gerechnet.

Des Weiteren haftet die KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, gesamtschuldnerisch für zwei Darlehen in Höhe von TEUR 3.296 und TEUR 934 der Tochtergesellschaft KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg. Am Bilanzstichtag waren die Darlehen in Höhe von TEUR 2.237 bzw. TEUR 752 in Anspruch genommen worden. Aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit und vorliegender Ergebnis- und Liquiditätsplanungen für die KWG Grundbesitz VIII GmbH wird nicht mit einer Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Mithaftung gerechnet.

Erläuterungen zum genehmigten Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 4. Juli 2015 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 3.928.992,00 durch Ausgabe von bis zu 3.928.992 neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010).

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 bestimmten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Mitglieder der Organe der AG

Dem **Vorstand** gehörten im Geschäftsjahr an:

Herr Stavros Efremidis, Kaufmann
Herr Torsten P. Hoffmann, Kaufmann
(seit 15. Juni 2010)

Sprecher des Vorstands der KWG AG
Finanzvorstand der KWG AG

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 (bis 31. März 2010)

Herr Patrik Zeigherman, Investment Banker (ab 5. Juli 2010)

Anteilsbesitz

Firma, Sitz	Beteiligungs- quote in Prozent	Eigenkapital zum 31.12.2010 TEUR	Jahresergebnis 2010 TEUR
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,0%	29	0,1
KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg	100,0%	1.936	106
KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg	100,0%	5.430	54
KWG Grundbesitz V GmbH, Hamburg	100,0%	-179	-249
KWG Grundbesitz VI GmbH, Hamburg	100,0%	-427	-70
KWG Grundbesitz VII GmbH, Hamburg	100,0%	-614	-334
KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg	100,0%	-958	-546
Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH, Hamburg*	100,0%	17	-4
KWG Grundbesitz X GmbH, Hamburg	100,0%	17	-4
KWG Immobilien GmbH, Hamburg	100,0%	1.232	110
KWG Wohnwert GmbH, Glauchau	90,0%	32	10
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau	100,0%	11.008	12
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen	100,0%	8.979	-224
KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg	99,9%	279	-9
KWG Grundbesitz II GmbH & Co. KG, Hamburg	100,0%	2.458	-86
KWG Grundbesitz III GmbH & Co. KG, Hamburg	95,4%	579	-9

*) vormals: KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg

Hamburg, 24. März 2011

Stavros Efremidis
Sprecher des Vorstands

Torsten P. Hoffmann
Finanzvorstand

KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2010 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2010 EUR	01.01.2010 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	239.963,13	3.269,17	0,00	243.232,30	59.515,13	80.704,17	0,00	140.219,30	103.013,00	180.448,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	87.427,58	0,00	87.427,58	0,00	0,00	0,00	0,00	87.427,58	0,00
	<u>239.963,13</u>	<u>90.696,75</u>	<u>0,00</u>	<u>330.659,88</u>	<u>59.515,13</u>	<u>80.704,17</u>	<u>0,00</u>	<u>140.219,30</u>	<u>190.440,58</u>	<u>180.448,00</u>
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.189,68	206.985,37	3.485,10	471.689,95	113.433,68	67.547,37	3.103,77	177.877,28	293.812,67	154.756,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.501.481,18	29.127,71	50.000,80	27.480.608,09	0,00	0,00	0,00	0,00	27.480.608,09	27.501.481,18
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	57.120,00	0,00	57.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.120,00	0,00
	<u>27.501.481,18</u>	<u>86.247,71</u>	<u>50.000,80</u>	<u>27.537.728,09</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>27.537.728,09</u>	<u>27.501.481,18</u>
	<u>28.009.633,99</u>	<u>383.929,83</u>	<u>53.485,90</u>	<u>28.340.077,92</u>	<u>172.948,81</u>	<u>148.251,54</u>	<u>3.103,77</u>	<u>318.096,58</u>	<u>28.021.981,34</u>	<u>27.836.685,18</u>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hamburg, den 25. März 2011

FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Hansen)
Wirtschaftsprüfer

(Mackedanz)
Wirtschaftsprüfer