

Jahresabschluss
31. Dezember 2013

Deutsche Wohnen Management GmbH,
Berlin

Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für 2013

	2013		2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		23.315.147,13		20.130.931,37
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.253.604,04		293.693,24
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-11.512.211,47		-10.285.802,08	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.585.532,99		-2.264.572,52	
davon für Altersversorgung EUR 368.762,04 (Vorjahr: EUR 274.208,72)		-14.097.744,46		-12.550.374,60
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-311.269,36		-237.873,84
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.818.905,35		-8.874.219,16
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		162.416,94		116.638,09
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 156.592,40 (Vorjahr: EUR 111.259,93)				
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.445,35		-31.454,08
davon aus Abzinsung EUR 39.352,00 (Vorjahr: EUR 31.435,00)				
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>1.463.803,59</u>		<u>-1.152.658,98</u>
9. Sonstige Steuern		-3.170,00		-3.358,00
10. Erträge aus Verlustübernahme		0,00		1.156.016,98
11. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne		<u>-1.460.633,59</u>		<u>0,00</u>
12. Jahresüberschuss		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

Anhang 2013

Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 2 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 20. Februar 2013 und Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 29. Juli 2013 wurde die Gesellschaft von den Vorschriften des ersten Unterabschnitts, sechster Titel (§§ 289 – 289a HGB, Lagebericht), des dritten Unterabschnitts (§§ 316 – 324a HGB, Prüfung) und des vierten Unterabschnitts (§§ 325 – 329 HGB, Offenlegung) des zweiten Abschnitts des dritten Buches des Handelsgesetzbuches für das Geschäftsjahr 2013 befreit.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft gehört zum Konsolidierungskreis der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird grundsätzlich über Laufzeiten zwischen 6 und 13 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll und ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 über eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird nicht bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 4,90 % p.a. (Vorjahr 5,06 % p.a.) zu Grunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a., Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p.a. und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. berücksichtigt.

Einzelne Mitarbeiter haben eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruhte auf der Mitgliedschaft des vorherigen Arbeitgebers in der Bayerischen Versorgungskammer - Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Gemäß einer Vereinbarung der Deutsche Wohnen Management GmbH mit der Zusatzversorgungskasse und dem vorherigen Arbeitgeber bleibt der vorherige Arbeitgeber weiterhin Mitglied für diese Mitarbeiter, während die Deutsche Wohnen Management GmbH als neuer Arbeitgeber die laufenden Beiträge leistet. Entsprechend der allgemeinen Bilanzierungspraxis wurde die Pensionsverpflichtung aus der Zusatzversorgung nicht passiviert.

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen den Gesellschafter in Höhe von TEUR 8.401 (Vorjahr: TEUR 1.804) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

(3) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für personalbezogene Sachverhalte in Höhe von TEUR 1.930 (Vorjahr: TEUR 1.409).

(4) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind nicht besichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.393 (Vorjahr: TEUR 79) enthalten.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(5) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge im wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 176) enthalten.

V. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	bis zu einem Jahr TEUR	ein bis fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Langfristige Dienstleistungsverträge	266	201	467

Branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie kurzfristig kündbare Leistungs- und Mietvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen AG Gruppe werden nicht angegeben.

VI. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahresdurchschnitt 287 Mitarbeiter (Vorjahr: 246).

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder der Geschäftsführung gewährt. Gemäß § 286 Absatz 4 HGB unterbleiben die Angaben über die Gesamtbezüge der Geschäftsführung.

Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, als Geschäftsbesorgerin (nahestehendes Unternehmen).

Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main (Organträger), der mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2013 aufgehoben wurde. Die Eintragung der Aufhebung ins Handelsregister erfolgte am 07. Januar 2014.

Geschäftsführung

Diplom-Geographin Dr. Kathrin Wolff - Vorsitzende der Geschäftsführung -	Geschäftsführerin bei Gesellschaften der Deutsche Wohnen AG Gruppe
--	---

Diplom-Ingenieur; Diplom-Wirtschaftsingenieur Lars Dormeyer (bis 31.12.2013)	Geschäftsführer bei Gesellschaften der Deutsche Wohnen AG Gruppe
--	---

Juristin Annett Wormsdorf (ab 01.01.2014)	Geschäftsführer bei Gesellschaften der Deutsche Wohnen AG Gruppe
--	---

VII. Konzernabschluss/Angaben zu Mutterunternehmen

Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

VIII. Ergebnisverwendung

Der sonst entstehende Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.460.633,59 wird auf der Grundlage des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, abgeführt, ohne dass es eines besonderen Ergebnisverwendungsbeschlusses bedarf.

Berlin, den 10. März 2014

Deutsche Wohnen Management GmbH
Die Geschäftsführung


Dr. Kathrin Wolff
Vorsitzende


Annett Wormsdorf

Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	1.1.2013		31.12.2013		1.1.2013		31.12.2013		31.12.2013		31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	443,87	0,00	0,00	443,87	266,31	88,77	0,00	355,08	88,79	177,56		
	443,87	0,00	0,00	443,87	266,31	88,77	0,00	355,08	88,79	177,56		
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.394.611,37	511.810,35	33.401,62	1.876.311,05	441.808,97	311.180,59	12.515,49	740.474,07	1.135.836,98	952.802,40		
2. Geleistete Anzahlungen	3.290,95	0,00	0,00	-3.290,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.290,95		
	1.397.902,32	511.810,35	33.401,62	1.876.311,05	441.808,97	311.180,59	12.515,49	740.474,07	1.135.836,98	956.093,35		
	1.398.346,19	511.810,35	33.401,62	1.876.754,92	442.075,28	311.269,36	12.515,49	740.829,15	1.135.925,77	956.270,91		