

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

31. Dezember 2015

**Accentro Wohneigentum GmbH**

Uhlandstr. 165  
10719 Berlin

**Accentro Wohneigentum GmbH, Berlin**  
Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015	30.06.2015	Passiva	31.12.2015	30.06.2015
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Finanzanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. Beteiligungen	50.000,00	0,00	II. Verlustvortrag	-300.943,38	-93.426,50
	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	795.447,48	-207.516,88
			IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	275.943,38
				<b>519.504,10</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Steuerrückstellungen	436.803,06	0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	128.853.051,31	84.763.199,08	2. Sonstige Rückstellungen	9.963,50	18.287,50
2. Unfertige Leistungen	2.207.235,67	920.058,59			
3. geleistete Anzahlungen	632.066,76	280.788,35			
				<b>446.766,56</b>	<b>18.287,50</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	119.797,79	36.917,98	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 48.592.229,69; Vorjahr € 65.158,91)	90.318.157,56	39.373.958,91
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.238.786,05	0,00	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.531.310,94; Vorjahr € 1.015.874,74)	2.531.310,94	1.015.874,74
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.649.066,21	690.022,57	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 503.706,21 ; Vorjahr € 20.807.507,33)	503.706,21	20.807.507,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	39.318,81	55.925,43	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.761.317,83 ; Vorjahr € 27.311.552,86)	45.010.252,90	27.311.552,86
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.660.905,96	1.621.620,83	5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 120.530,29 ; Vorjahr € 117.294,87)	120.530,29	117.294,87
	<b>139.400.228,56</b>	<b>88.368.532,83</b>		<b>138.483.957,90</b>	<b>88.626.188,71</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>275.943,38</b>			
	<b>139.450.228,56</b>	<b>88.644.476,21</b>		<b>139.450.228,56</b>	<b>88.644.476,21</b>



## Accentro Wohneigentum GmbH, Berlin

### Gewinn- und Verlustrechnung

für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.Juli 2015 bis 31.Dezember 2015

	01. Juli 2015 bis 31. Dezember 2015	01. Juli 2014 bis 30. Juni 2015
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.700.600,15	2.148.185,17
2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Umlaufvermögen	12.403.780,00	2.087.000,00
3. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-6.960.252,20	-459.032,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	94.537,91	26.812,22
	8.238.665,86	3.802.964,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.875.889,02	1.385.211,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.972.279,21	559.088,61
	3.848.168,23	1.944.300,60
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.044.137,85	276.518,17
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon an verbundene Unternehmen € 33.776,47 ; Vorjahr € 0,00)	50.558,06	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € 683.514,83; Vorjahr € 681.490,25)	2.163.951,30	1.786.648,25
	-2.113.393,24	-1.786.648,25
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.232.966,54</b>	<b>-204.502,40</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-437.519,06	-3.014,48
<b>11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>795.447,48</b>	<b>-207.516,88</b>

# **ANHANG**

zum

31. Dezember 2015

**Accentro Wohneigentum GmbH**

Uhlandstr. 165  
10719 Berlin

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Accentro Wohneigentum GmbH wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 2 i. V. m. § 267 Abs. 4 HGB gilt die Gesellschaft als eine kleine Kapitalgesellschaft.

Auf der Gesellschafterversammlung vom 16. April 2015 wurde beschlossen, dass das Geschäftsjahr der Accentro Wohneigentum GmbH künftig dem Kalenderjahr entspricht. Bei dem Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis zum 31. Dezember 2015 handelt es sich demzufolge um ein Rumpfgeschäftsjahr. Da der Berichtszeitraum sechs Monate umfasst, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahreswerten des Geschäftsjahres 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015, welches zwölf Monate umfasste, nur eingeschränkt möglich.

### 1.1 Mitzugehörigkeitsvermerke

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 43.441.659,50 EUR (Vorjahr 27.185.278,28 EUR). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um ein von der ACCENTRO Real Estate AG ausgereichtes Darlehen (inklusive Zinsen) in Höhe von 43.021.009,23 EUR (Vorjahr 27.185.278,28 EUR) zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien für Zwecke der Privatisierung. Weiterhin werden unter dieser Position die Weiterbelastungen aus der ab diesem Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten Konzernumlage sowie Verauslagungen der ACCENTRO Real Estate AG für die Accentro Wohneigentum GmbH erfasst.

## 2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe der umlagefähigen Kosten der Hausbewirtschaftung bewertet.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgte zum Nominalwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes (GmbHG) zu beachten.

## **2.2 Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.

Auf Grund des sechs Monate umfassenden Berichtszeitraums ist die Vergleichbarkeit mit dem zwölfmonatigen Vorjahreszeitraum nur eingeschränkt gegeben.

## **2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von 2.928.901,14 EUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## **2.4 Flüssige Mittel**

Unter den Flüssigen Mitteln werden zum 31. Dezember 2015 verfügbare Mittel auf Bankkonten in Höhe von 262.400 EUR ausgewiesen.

## **2.5 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte**

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 48.508.978,55 EUR enthalten, die aufgrund von Sondertilgungen aus zukünftig geplanten Verkäufen von Immobilien gegenüber den Kreditinstituten resultieren.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Sicherungsrechte an den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag EUR	Betrag EUR	Sicherung Vermerk
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	90.318.157,56 (39.373.958,91)	90.318.157,56 (39.373.958,91)	Grundsulden, Verpfändung von Kontenguthaben, Forderungsabtretung, Haftungserklärung der ACCENTRO AG

### **3. Sonstige Pflichtangaben**

#### **3.1 Gesellschafter**

Zum 31. Dezember 2015 wurden die Anteile an der Gesellschaft wie folgt gehalten:

- ACCENTRO Real Estate AG: 100,00 %

#### **3.2 Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer:

Diplom-Kaufmann Jacopo Mingazzini, Berlin	Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin
Immobilienkaufmann Marco Mendler, Berlin (bis 24. September 2015)	Geschäftsführer der Accentro GmbH, Berlin ( bis 24. September 2015)

Die Geschäftsführer erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge. Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder der Geschäftsführung gewährt.

#### **3.3 Angaben nach § 42 Abs. 3 GmbHG**

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<u>Sachverhalte</u>	<u>Betrag</u>
Verbindlichkeiten (Vorjahr)	43.441.659,50 EUR (27.185.278,28 EUR)

Über diese Beträge wurde bereits unter Punkt 1.1 berichtet.

#### **3.4 Konzernzugehörigkeit**

Die Accentro Wohneigentum GmbH wird in den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin einbezogen.

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wird beim elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt.

### 3.5 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem Gesellschafter die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt 795.447,48 EUR. Nach Verrechnung des Verlustvortrages in Höhe von 300.943,38 EUR soll der Restbetrag in Höhe von 494.504,10 EUR auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Berlin, den 18. März 2016

Accentro Wohneigentum GmbH



---

Jacopo Mingazzini  
Geschäftsführer