

GAG Servicegesellschaft mbH

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Im Jahre 2002 wurde die Gesellschaft mit Sitz in Grünwald gegründet. 2003 erfolgte die Umbenennung in GAG Servicegesellschaft mbH und die Verlegung des Sitzes nach Köln. Seit 2004 firmiert die Gesellschaft als GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG).

Wesentlicher Geschäftsgegenstand des Unternehmens war die Anpachtung und anschließende Bewirtschaftung des Immobilienbestandes von ca. 1.900 Wohnungen der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (MGAG), die diese von der GAG Immobilien AG (GAG) erworben hat. Diese Bewirtschaftung endet mit Ablauf des 30.12.2013. Die Bestände der MGAG werden seitdem von der GAG verwaltet.

Rückwirkend zum 01.01.2013 wurde eine Änderung des Gesellschaftszwecks beschlossen. Damit sind zukünftig die bisherigen Geschäftstätigkeiten der Bewirtschaftung auch auf andere Gesellschaften des GAG Konzerns ausdehnbar. Ferner sollen in der Gesellschaft zukünftig Aktivitäten aus den Bereichen regenerative Energien und Energiemanagement, sowie Aufgabenstellungen im Zusammenhang mit den Entwicklungen des demografischen Wandels und im Zusammenhang mit sozialen Zusatzleistungen gebündelt werden.

Die GAG SG erbringt erstmalig im Geschäftsjahr 2013 im Rahmen der Konzernumlage Dienstleistungen aus Betreuungstätigkeit sowie Hausmeistertätigkeit. Darüber hinaus übernimmt sie die Wärmelieferung für diverse Liegenschaften der Grund und Boden GmbH und für Dritte. Diese Tätigkeiten wird die Gesellschaft auch in den Folgejahren fortführen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2012 konnten bundesweit erstmals seit 2007 wieder mehr als 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Mit rund 200.500 Wohnungen waren dies 17.400 Wohnungen oder 9,5% mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie 2011 (+14,6%), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+0,5%). Die höchsten Zuwachsraten erreichte der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 16%. Insbesondere neu errichtete Eigentumswohnungen kamen verstärkt auf den Markt. Die Fertigstellungen bei Ein- und auch Zweifamilienhäusern nahmen um 3% zu. Vor dem Hintergrund verbesserter Förderkonditionen steigen aktuell die Zahlen für den Neubau an.

Die Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2012 nochmals stärker gestiegen als im Jahr zuvor. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 3,3% auf 6,59€/m². Im Jahr 2011 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten bundesweit um 2,9%, ein Jahr zuvor um 1,3% gestiegen. Der Trend zu kräftigen Mietsteigerungen manifestiert sich derzeit vor allem in den wachsenden Großstädten sowie den meisten Universitätsstädten, unter anderem auch in Köln.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Von 2009 bis Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln um fast 30.000 angestiegen. Die Zahl der Haushalte nahm in den letzten drei Jahren um rund 18.000 zu. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, die wegen Ausbildung oder Studium nach Köln ziehen. Mit rund 3.100 fertig gestellten Wohnungen lag 2012 die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau von rund 2.700 neu erstellten Wohnungen. Besonders stark war im vergangenen Jahr der Zuwachs neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anstieg von 650 neuen Geschoßwohnungen entspricht einem Plus von 42% gegenüber dem Vorjahreszuwachs. Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) am Gesamtbestand ist bis Ende 2012 weiter auf 7,5% (41.000 Wohnungen) gesunken. Die

GAG Servicegesellschaft mbH

Schaffung preiswerter Wohnungen ist deswegen ein wichtiges politisches Ziel. Mit der Verknappung preiswerter Wohnungen findet gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der Mieten seit 2010 statt. Das Mietniveau in Köln im Jahr 2012 lag 29% über dem bundesweiten Durchschnitt. Auch die Baulandpreise und die Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2010 stark angestiegen. Infolge von knapper werdendem Wohnungsangebot und (Miet-) Preissteigerungen ist 2012 die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt zurückgegangen. Gleichzeitig ist seit 2010 die Wohnfläche pro Person nicht weiter gestiegen. Neben gestiegenen Mieten sind dies Indikatoren für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in Köln.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass Einwohnerzuwachs und Haushaltswachstum in Köln weiter auf hohem Niveau stattfinden. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, insbesondere an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Der erfreulich starke Anstieg der neu erstellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Jahr 2012 hat hierzu bereits beigetragen.

Hohes Nachfragepotenzial sehen Experten zukünftig laut einer Studie der Stadt Köln für barrierefreies Wohnen und sanierte Altbauwohnungen. Auch die Nachfrage nach familiengerechten Großwohnungen wird als hoch eingeschätzt. Zentrale Problemfelder bilden hingegen die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise. Als problematisch für den Mietwohnungsmarkt wird das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Wohnungen angesehen. Zurzeit ist bei der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept Wohnen in Arbeit. Hier sollen die Zielzahlen für den künftigen Neubau aktualisiert werden.

Die Bundesregierung plant ein „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“ geeinigt. Es ist beabsichtigt, dass in Städten mit besonders knappem Wohnraum die Mieten nur noch um 15% steigen dürfen. Bisher ist eine Mietsteigerung von 20% innerhalb eines 3-Jahreszeitraumes möglich. Sämtliche Immobilienverbände von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) und Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. hatten zuvor das Einführen einer Mietpreislöscher kritisiert. Gemäß der aktuellen Pressemitteilung gilt die neue Regelung auch für den Regierungsbezirk Köln und soll schon bald in Kraft treten.

2.2 Entwicklung des Geschäftsfeldes Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete bis zum 30.12.2013 die von der MGAG gepachteten 1.901 freifinanzierten Wohnungen und 72 Gewerbe- und sonstige Einheiten mit insgesamt 119.117 qm Wohn-/Nutzfläche sowie elf Garagen bzw. Stellplätzen. Zur Verwaltung dieses Bestandes bedient sich die Gesellschaft des Personals der GAG.

Die Gesellschaft hatte im Jahr 2013 Umsätze aus den Sollmieten in Höhe von TEUR 9.894 (Vorjahr: TEUR 9.732). Die hiervon abzusetzenden Mietausfälle, die im Wesentlichen durch Leerstand und Mietpreissenkungen wegen Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, haben sich gegenüber dem Vorjahr um 33,3% auf TEUR 370 (Vorjahr: TEUR 555) verringert.

Der nachfragebedingte Leerstand entsprach am 31.12.2013 mit einer Anzahl von zwei Wohnungen einer Quote von 0,11%.

Das umfassende Modernisierungsprogramm in Bickendorf wurde bis Mitte 2013 fortgeführt. Entsprechend hat sich der Pacht Aufwand für die GAG SG erhöht.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2013 TEUR 3.257 aufgewendet, gegenüber TEUR 1.495 in 2012. Dies sind TEUR 1.762 mehr als im Vorjahr.

Die bedeutenden finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Umsatz und Jahresüberschuss.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

Mit der GAG (Organträger) besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag auf unbestimmte Zeit, in dem der Organträger sich unter anderem auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 Aktiengesetz auszugleichen.

2.3.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 316 auf TEUR 11.613 (Vorjahr: TEUR 11.297). Insbesondere steigerten sich die Sollmieten um TEUR 162 auf TEUR 9.894 (Vorjahr: TEUR 9.732). Die Umsatzerlöse insgesamt betragen zum Stichtag TEUR 28.594 (Vorjahr: TEUR 11.297). Die Abweichung zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen durch die erstmalig in 2013 erbrachte Konzernumlage aus Betreuungstätigkeit von TEUR 13.599 sowie die Erlöse aus Hausmeistertätigkeit in Höhe von TEUR 3.343. Der Planwert der Umsatzerlöse betrug TEUR 11.438. Die Abweichung zu den Umsatzerlösen zum Stichtag ist zum einen auf die erstmalig erbrachte Konzernumlage aus Betreuungstätigkeit sowie Hausmeistertätigkeit und zum anderen auf um TEUR 175 höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Diese sind durch den Anstieg der Sollmieten bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerung aus Leerstand begründet.

Der Rückgang der Erlösschmälerungen um TEUR 164 auf TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 527) ist im Wesentlichen auf die geringeren Leerstände und Mietpreinsnachlässe aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Bestandsveränderung aus Betriebs- und Heizkosten erhöht sich um TEUR 437 auf TEUR 407 (Vorjahr: TEUR -30). Ein wesentlicher Grund ist die erstmalige Aktivierung von noch nicht abgerechneten Heizkosten aus Wärmelieferung an die Grund und Boden GmbH und an Dritte in Höhe von TEUR 248.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Berichtsjahr um TEUR 686 auf TEUR 3.761 (Vorjahr: TEUR 3.075). Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf einer zum Vorjahr um TEUR 375 höheren Auflösung von Rückstellungen sowie auf einer um TEUR 718 höheren Inanspruchnahme der Rückstellung für Kanalsanierung, denen eine um TEUR 316 geringere Inanspruchnahme der Drohverlustrückstellung gegenübersteht.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 18.873 auf TEUR 31.896 (Vorjahr: TEUR 13.023) gestiegen. Aus dem geänderten Gesellschaftszweck ergeben sich Aufwendungen aus Hausmeistertätigkeiten in Höhe von TEUR 3.343 (Vorjahr: TEUR 0) und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 13.366 (Vorjahr: TEUR 596), die im Wesentlichen zur Abweichung zum Vorjahr führten. Ferner sind aufgrund verstärkt durchgeführter Kanalsanierungsarbeiten die Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.762 auf TEUR 3.257 (Vorjahr: TEUR 1.495) gestiegen. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr der Pacht Aufwand um TEUR 602 auf TEUR 9.463 (Vorjahr: TEUR 8.861) erhöht. Das Rohergebnis sank um TEUR 453 auf TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 1.319).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 774 auf TEUR 1.778 (Vorjahr: TEUR 1.004). Die Veränderung beruhte im Wesentlichen auf der Buchung der Raumkosten in Höhe von TEUR 791, die erstmalig in 2013 aufgrund des geänderten Geschäftszweckes wirksam wurden.

Das negative Ergebnis vor der Inanspruchnahme der Drohverlustrückstellung ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die höheren Instandhaltungskosten, Leasinggebühren um TEUR 636 auf TEUR 2.856 gestiegen (Vorjahr: TEUR 2.220). Das Wirtschaftsjahr 2013 schließt mit einem Fehlbetrag von TEUR 953 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 249) vor Verlustübernahme (Vorjahr: Ergebnisabführung) ab.

Die Planung für das Wirtschaftsjahr 2013 sah ein Ergebnis von TEUR 0 vor Ergebnisabführung vor. Die wesentlichen Gründe für die Abweichung zum geplanten Wert ist der um TEUR 1.482 höhere Instandhaltungsaufwand, dem eine um TEUR 219 höhere Auflösung von Rückstellungen sowie um TEUR 175 höhere Erträge aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen. Das verbleibende Delta ist auf sonstige kleinere Abweichungen zurückzuführen.

GAG Servicegesellschaft mbH

Der Jahresfehlbetrag von TEUR 953 wird auf Grund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages von der GAG ausgeglichen. Insgesamt ist der Geschäftsverlauf als zufriedenstellend zu beurteilen.

2.3.3 Finanz- und Vermögenslage

Die unfertigen Leistungen sanken aufgrund der beendeten Bewirtschaftung der MGAG Bestände um TEUR 1.623 auf TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 1.926). Die flüssigen Mittel sind um TEUR 31 auf TEUR 2.038 (Vorjahr: TEUR 2.007) gestiegen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund des geänderten Geschäftszweckes um TEUR 9.854 auf TEUR 14.629 (Vorjahr: TEUR 4.775). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Stichtag TEUR 2.061 (Vorjahr: TEUR 127). Im Wesentlichen resultierte der Anstieg aus der beendeten Bewirtschaftung der MGAG Bestände, der zu einem geänderten Ausweis der unfertigen Leistung führte. Insgesamt betragen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 16.690 (Vorjahr: 4.933).

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10.098 auf TEUR 19.295 (Vorjahr: TEUR 9.197). Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen, die aus dem geänderten Gesellschaftszweck resultieren.

Das gezeichnete Eigenkapital mit TEUR 25 und der Gewinnvortrag mit TEUR 350 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Rückstellungen verminderten sich um TEUR 3.424 auf TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 3.695). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der planmäßigen Inanspruchnahme der Drohverlustrückstellung in voller Höhe von TEUR 1.904 sowie einer Auflösung der Rückstellung für Kanalsanierung von TEUR 601 und einer Inanspruchnahme aus der Rückstellung von TEUR 921.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten insgesamt um TEUR 13.552 auf TEUR 18.649 (Vorjahr: TEUR 5.097) war bedingt durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 13.441 auf TEUR 14.338.

Unter Berücksichtigung des mit der GAG abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages ist eine geordnete Vermögens- und Finanzlage in jedem Fall gesichert. Darüber hinaus ist die Zahlungsbereitschaft durch die konzernweite Liquiditätssteuerung jederzeit gegeben.

Die Finanzierung wird von der GAG durch vorhandene Kreditlinien bereitgestellt.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

4. Risiko- und Chancenbericht

Die Unternehmensgruppe, zu der auch die Gesellschaft gehört, verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet.

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Auf Grundlage dieses Systems ist die Unternehmensführung in der Lage, Risiken im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

GAG Servicegesellschaft mbH

Aufgrund der Abhängigkeit zur GAG Unternehmensgruppe besteht die mittelbare Chance unverändert in der positiven Standortentwicklung von Köln. Denn es ist aktuell davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des mit der GAG abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, absehbar sind.

Die Gesellschaft wird auch in den Folgejahren auf die Unterstützung durch die GAG angewiesen sein.

Darüber hinaus verfügt die Unternehmensgruppe über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es findet regelmäßig eine prozessunabhängige Revision statt.

5. Prognosebericht

Ab 2014 beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der GAG SG im Wesentlichen auf die neu übernommenen Aufgaben der Betreuungs- und Hausmeistertätigkeit für die anderen Gesellschaften im GAG-Konzern. Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes der M GAG entfällt.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Prognosewerte für das Jahr 2014. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet.

Für 2014 werden Umsatzerlöse aus der Weiterbelastung entstandener Kosten von rund 15 Mio. EUR erwartet, die bei Aufwendungen in etwa gleicher Höhe einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von EUR +/- 0 Mio. ergeben.

Die Bilanzsumme der GAG SG reduziert sich gegenüber dem Niveau, das sie mit der Bewirtschaftung der M GAG-Bestände aufweist.

Köln, den 28.02.2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GAG Servicegesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

GAG Servicegesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	11.613.220,43	11.297
aus Betreuungstätigkeit	13.599.111,18	0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.381.835,39	0
	28.594.167,00	11.297
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	406.893,70	-30
Sonstige betriebliche Erträge	3.761.074,72	3.075
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-28.249.241,55	-13.023
für andere Lieferungen und Leistungen	-3.646.607,73	0
	-31.895.849,28	-13.023
Rohergebnis	866.286,14	1.319
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	-46.818,47	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.777.711,54	-1.004
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.542,60	49
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.427,12 (Vorjahr: TEUR 27)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.994,10	-110
davon an verbundene Unternehmen EUR 304,79 (Vorjahr: TEUR 0)		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-952.695,37	249
Erträge aus Verlustübernahme (Vorjahr: Auf Grund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn)	952.695,37	-249
Jahresüberschuss nach Gewinnabführung	0,00	0

GAG Servicegesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Technische Anlagen und Maschinen	118.178,21	167
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	145.222,88	164
	263.401,09	331
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	302.872,30	1.926
	302.872,30	1.926
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	0,00	31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.628.697,45	4.775
Sonstige Vermögensgegenstände	2.061.516,71	127
	16.690.214,16	4.933
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.038.167,84	2.007
Bilanzsumme	19.294.655,39	9.197

GAG Servicegesellschaft mbH

Passiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25
Gewinnvortrag	350.182,26	350
	375.182,26	375
Rückstellungen		
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	1.521
Sonstige Rückstellungen	270.551,55	2.174
	270.551,55	3.695
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	47
Erhaltene Anzahlungen	44.395,86	2.149
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	1.892
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.900,78	112
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.338.125,39	897
sonstige Verbindlichkeiten	4.183.499,55	0
	18.648.921,58	5.097
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	30
Bilanzsumme	19.294.655,39	9.197

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Die GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, gilt unter Berücksichtigung nachfolgender Größenmerkmale

	2013	2012
	EUR	TEUR
Bilanzsumme	19.294.655,39	9.197
Umsatzerlöse	28.594.167,00	11.297
Arbeitnehmer	0	0

als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Absatz 2 HGB.

Unabhängig von der gesetzlichen Regelung ist die Berichtsgesellschaft gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zu berücksichtigen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Aufgrund der Kündigung des Mietmanagementvertrages mit der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG zum 30. Dezember 2013 werden die unfertige Leistungen und Forderungen aus Vermietung, die im Zusammenhang mit dem verwalteten Immobilienbestand standen, unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Analog wird mit den Bilanzposten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung verfahren. Hier werden die betreffenden Sachverhalte per 31. Dezember unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Auf die übrigen Posten wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Abnutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 1.000 werden in einen Sammelposten eingestellt und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Heizkosten) erfolgte mit den tatsächlich angefallenen Kosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt worden. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

GAG Servicegesellschaft mbH

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagenspiegel

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2013

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	170.354,00	0,00	-21.440,00	0,00	148.914,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.186,00	0,00	0,00	0,00	166.186,00
Anlagevermögen	336.540,00	0,00	-21.440,00	0,00	315.100,00

Abschreibungen

Buchwerte

	Abschreibungen kumuliert 01.01.2013	des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
	-2.397,54	-28.338,25	0,00	0,00	-30.735,79	118.178,21
	-2.482,90	-18.480,22	0,00	0,00	-20.963,12	145.222,88
	-4.880,44	-46.818,47	0,00	0,00	-51.698,91	263.401,09

3.2 Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB)

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.3 Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (§ 42 Abs. 3 GmbHG), soweit in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 14.629 (Vorjahr: TEUR 4.775) sind Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 8.269 (Vorjahr: TEUR 4.775) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 14.338 (Vorjahr: TEUR 897) betreffen in Höhe von TEUR 13.636 (Vorjahr: TEUR 897) die Gesellschafterin.

3.4 Sonstige Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 261.

3.5 Verbindlichkeiten (§ 285 Nr. 1 HGB)

Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Sicherungen durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte bestehen nicht.

3.6 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB grundsätzlich das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung.

Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern.

Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2013 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, nicht vorhanden. Temporäre Differenzen, die zu einer Passivierung latenter Steuern führen, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Gesellschaft ist eine Organgesellschaft der GAG Immobilien AG. Die Beurteilung, ob latente Steuern berücksichtigt werden können bzw. müssen, erfolgt daher auf Ebene der GAG Immobilien AG.

4. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 27) enthalten.

4.2 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsen auf Mietkautionen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 23).

5. Sonstige Angaben

5.1 Angaben der durchschnittlichen Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)

Im Geschäftsjahr 2013 waren bei der Gesellschaft keine Mitarbeiter beschäftigt.

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§285 Nr. 3a HGB)

Der Mietmanagementvertrag über die Anmietung von Wohnungen wurde zum 30.12.2013 fristgerecht gekündigt, finanzielle Verpflichtungen daraus ergeben sich nicht mehr.

Da die Gesellschaft weiterhin kein eigenes Personal beschäftigt und sich des Personals der Konzernmutter bedient, werden die Kosten dafür von der Konzernmutter in Rechnung gestellt. Da es sich um eine Kostenverrechnung handelt variieren die zu zahlenden Beträge entsprechend der angefallenen Kosten.

5.3 Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit nahestehenden Unternehmen und Personen (§ 285 Nr. 21 HGB)

Die Gesellschaft hat mit der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG einen Mietmanagementvertrag für die mietweise Überlassung eines genau definierten Immobilienbestandes geschlossen. Die Konditionen wurden 2003 im Rahmen eines größeren Immobilientransfers frei verhandelt. Im Geschäftsjahr fielen Pacht aufwendungen in Höhe von TEUR 9.463 an (Vorjahr: TEUR 8.861). Der Vertrag wurde fristgerecht zum 30.12.2013 gekündigt.

Seit dem 01.01.2013 übernimmt die Gesellschaft die Konzernverrechnung der Kosten für Hausmeisteraufwendungen und Immobilienverwaltung sowohl gegenüber der Konzernmutter als auch gegenüber den Schwesterunternehmen. Dieser Vertrag endet zum 31.12.2018, verlängert sich jedoch immer um ein Jahr, wenn nicht eine Partei mindestens sechs Monate vor Vertragsablauf schriftlich widerspricht.

5.4 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen (§ 277 Abs. 4 HGB)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 82) erzielt, die aus der Erstattung für Kanalschäden aus früheren Jahren resultieren.

Periodenfremde Aufwendungen entstanden im Geschäftsjahr 2013 nicht (Vorjahr: TEUR 11).

5.5 Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Die Angaben der Abschlussprüferhonorare erfolgen im Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln.

5.6 Angaben der Aufwendungen für die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans (§ 285 Nr. 9 HGB)

Die Geschäftsführung erhält ihre Bezüge ausschließlich von der GAG Immobilien AG. Die anteiligen Kosten werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages weiterbelastet.

5.7 Mitglieder des Geschäftsführungsorgans (§ 285 Nr. 10 HGB)

Herr Dipl.-Ökonom Uwe Eichner
Frau Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller
Frau Dipl.-Betriebswirtin Sybille Wegerich

Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, Köln
Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln
Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln

GAG Servicegesellschaft mbH

5.8 Name und Sitz des Mutterunternehmens (§ 285 Nr. 14 HGB)

Die GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, ist Tochtergesellschaft der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln.

Die Gesellschaft ist aufgrund des in 2008 geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages eine Organgesellschaft der GAG Immobilien AG.

Der mit befreiender Wirkung für die GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung von der GAG Immobilien AG noch zu erstellende Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Köln, den 28.02.2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 28. Februar 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer