

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2000 mit Sitz in Köln gegründet. Sie befasst sich im Wesentlichen mit der Bebauung und Vermarktung von Bauträgermaßnahmen auf dem gesellschaftseigenen Grundstück in Köln-Merheim. Darüber hinaus vermietet das Unternehmen Einfamilienhäuser und Stellplätze. Die positive Standortentwicklung in Köln sichert nachhaltig eine stabile Wohnungsnachfrage für das Unternehmen. Die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) ist zu 90% eine Tochter der GAG Immobilien AG (GAG), die Grund und Boden GmbH (Grubo) hält 10% an der Gesellschaft.

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 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 Wiedervermietungsflächen 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 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 Boden-

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

preise. 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“. 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 Mietpreisbremse kritisiert. Gemäß der aktuellen Pressemitteilung gilt die neue Regelung auch für den Regierungsbezirk Köln und soll schon bald in Kraft treten.

Die beschriebene angespannte Marktlage lässt sich auch auf den Verkaufssektor übertragen. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien als vergleichsweise hoch verzinst und sichere Anlageobjekte angesehen. Für Eigentumswohnungen in Köln ist durchschnittlich der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2009 zu 2010 um 8% und dann von 2011 auf 2012 nochmals um 6% gestiegen. Die Preise für Geschosswohnungsbaugrundstücke sind um 4% angestiegen. Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4% jährlich angestiegen. Gegenüber dem Jahr 2010 stiegen die Preise 2011 für Grundstücke in mittleren Lagen (+14%) und in einfachen Lagen (+11%) stark an.

2.2 Entwicklung des Bauträgergeschäfts

Im Geschäftsjahr wurden 24 Kaufverträge (Vorjahr: 31) über Einfamilienhäuser mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 6.515 (Vorjahr: TEUR 8.046) abgeschlossen. 25 Kaufverträge (Vorjahr: 18) - von denen 24 Kaufverträge (Vorjahr: elf) in 2012 und 2011 abgeschlossen wurden - führten zu Erlösen von TEUR 6.370 (Vorjahr: TEUR 4.764).

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht unverändert im Bauträgergeschäft. Daneben vermietete die Gesellschaft 20 (Vorjahr: 22) Einfamilienhäuser und 37 (Vorjahr: 42) Stellplätze.

Zusätzlich wurden fünf (Vorjahr: sechs) Einfamilienhäuser sowie sechs (Vorjahr: 13) Tiefgaragenparkplätze aus dem Bestand zu Kaufpreisen von TEUR 1.278 (Vorjahr: TEUR 1.538) veräußert.

Durch diesen geplanten Bestandsabbau konnte der Umfang der Finanzierung durch Verbundunternehmen maßgeblich reduziert werden. Die bedeutenden finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Umsatzerlöse 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 Erlöse bestehen vorwiegend aus Umsätzen aus dem Verkauf von 25 (Vorjahr: 18) bebauten und einem unbebauten Grundstück sowie Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse haben sich wegen des Anstiegs der Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.480 auf TEUR 6.704 (Vorjahr: TEUR 5.224) verändert. Dem gegenüber steht ein Planwert von TEUR 6.570. Die Abweichung ist um auf TEUR 82 aus der Hausbewirtschaftung sowie auf leicht höhere Erlöse aus dem Verkauf von bebauten und einem unbebauten Grundstück zurückzuführen. Die Bestandsminderungen betragen TEUR 1.962 (Vorjahr: TEUR 676). Der größte Anteil an dieser Position entfällt auf die vorgenannten Verkäufe. Die sonstigen betrieblichen Erträge ändern sich um TEUR 416 auf TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 806). Ursächlich dafür ist im Wesentlichen eine um TEUR 317 geringere Wertaufholung bei Grundstücken des Umlaufvermögens. Die Gesamtleistung verringerte sich um TEUR 222 auf TEUR 5.132 (Vorjahr: TEUR 5.354).

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke haben sich um TEUR 326 auf TEUR 3.918 (Vorjahr: TEUR 4.244) wegen entsprechend rückläufiger Bauaktivitäten verringert. Unter Berücksichtigung der um TEUR 39 gesunkenen Zinsaufwendungen, der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 463 (Vorjahr: TEUR 621) und Steuern in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 21) ergab sich ein um TEUR 460 höheres Jahresergebnis vor Ergebnisausgleich von TEUR 13 (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 447). Im Plan 2013 wurde ein negatives Ergebnis von TEUR 111 prognostiziert. Einige wesentliche Gründe für die Abweichung zum Planwert sind die nicht im Plan enthaltene Zuschreibung von TEUR 148, um TEUR 151 höhere Erträge aus Anlagenverkäufen sowie eine Abweichung im Materialaufwand durch andere Lieferungen und Leistungen von TEUR 409 gegenüber einem Planwert von TEUR 45.

Insgesamt ist der Geschäftsverlauf als zufriedenstellend zu beurteilen.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.516 auf TEUR 15.014 (Vorjahr: TEUR 18.530) gesunken.

Das Sachanlagevermögen verzeichnet einen Rückgang um TEUR 1.107 auf TEUR 3.617 (Vorjahr: TEUR 4.724). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Anlageverkäufen und planmäßigen Abschreibungen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sind um TEUR 1.814 auf TEUR 10.718 (Vorjahr: TEUR 12.532) gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten in Höhe von TEUR 5.034 (Vorjahr: TEUR 4.654). Zudem ist ein Rückgang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten in Höhe von TEUR 1.781 auf TEUR 696 (Vorjahr: TEUR 2.477) zu verzeichnen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten um TEUR 3.397 auf TEUR 13.450 (Vorjahr: TEUR 16.847) ergibt sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

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 liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 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.

Die Unternehmensgruppe hat ihr Portfoliomanagementsystem weiter ausgebaut und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage mit dem Ziel gesteuert, die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens weiter zu stärken.

Eine wesentliche Chance besteht unverändert in der positiven Standortentwicklung von Köln. Denn es ist aktuell davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Das wesentliche Risiko liegt insbesondere in der Möglichkeit steigender Finanzierungskosten, sowie Preissteigerung für laufende und zukünftige Projekte, die zu einer geringeren Marge führen könnten.

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

In der Planung wird insgesamt von einem für den Immobilienmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen.

Es wird für 2014 von einem Zinssatz von 4% für langfristige Darlehen und mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2014 nicht geplant. Nach derzeitiger Planung werden alle auf dem Grundstück der GBA in Merheim geplanten Bauträger-Projekte in 2014 abgeschlossen. Die in der Vergangenheit in den Bestand übernommenen Objekte werden weiter verkauft.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2014. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Insbesondere in der durch das Bauträger-Projektgeschäft geprägten GBA sind Wertschwankungen und die Unsicherheit hoch. Die Planwerte sind damit regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

Für 2014 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund TEUR 360 geplant. Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den Bauträger-Aktivitäten, wo der erfolgswirksame Verkauf von 28 Objekten geplant ist, und womit der Großteil des Umsatzes von EUR 7,8 Mio. erwirtschaftet wird. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Verkaufsgrundstücke betragen dabei EUR 3 Mio. und der Aufwand aus Bestandsveränderung EUR 4 Mio.

Die Aktivitäten im Bereich Immobilienbewirtschaftung (Ende 2014 noch ca. 15 Mietobjekte Wohnen) und Bestandsverkäufe werden keine wesentlichen Beträge zum Ergebnis der GBA beisteuern.

Durch die geplanten Verkäufe wird sich das Vermögen voraussichtlich bis Ende 2014 bei stabiler Finanzlage deutlich reduzieren.

Köln, den 28. Februar 2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse		
aus Hausbewirtschaftung	333.307,41	337
aus dem Verkauf von Grundstücken	6.370.387,00	4.881
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	6
	6.703.694,41	5.224
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-1.962.120,19	-676
Sonstige betriebliche Erträge	389.938,15	806
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-96.997,88	-113
für Verkaufsgrundstücke	-3.918.125,63	-4.244
für andere Lieferungen und Leistungen	-453.971,07	-477
	-4.469.094,58	-4.834
Rohergebnis	662.417,79	520
Abschreibungen Sachanlagen	-66.763,78	-190
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-463.432,45	-622
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	986,41	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96.858,79	-136
davon an verbundene Unternehmen: EUR 57.056,90 (Vorjahr: TEUR 108)		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	36.349,18	-426
Sonstige Steuern	-23.025,39	-21
Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn (Vorjahr: Erträge aus Verlustübernahme)	-13.323,79	447
Jahresüberschuss nach Gewinnabführung (Vorjahr: Jahresüberschuss nach Verlustübernahme)	0,00	0

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.617.211,21	4.724
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	696.354,00	2.477
Bauvorbereitungskosten	0,00	445
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.033.853,11	4.654
Unfertige Leistungen	4.987.294,49	4.956
	10.717.501,60	12.532
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.680,60	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	112.189,22	274
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	87,14	447
Sonstige Vermögensgegenstände	408.011,11	419
	521.968,07	1.140
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	153.848,41	130
Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	3.351,34	4
Bilanzsumme	15.013.880,63	18.530

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Passiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100
Andere Gewinnrücklagen	131.240,99	131
	231.240,99	231
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.331.011,36	1.452
Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen	8.971.429,49	7.820
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.403,89	67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.911,65	445
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.959.215,55	8.515
Sonstige Verbindlichkeiten	407,60	0
	13.450.368,18	16.847
Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.260,10	0
Bilanzsumme	15.013.880,63	18.530

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederung 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 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, gilt unter Berücksichtigung nachfolgender Größenmerkmale

	2013 EUR	2012 TEUR
Bilanzsumme	15.014	18.530
Umsatzerlöse	6.704	5.224
Arbeitnehmer	0	0

als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Absatz 1 HGB.

Unabhängig von der gesetzlichen Regelung ist die Berichtsgesellschaft gemäß § 12 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)

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgte zu direkt zurechenbaren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Soweit notwendig, wurde auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag abgeschrieben.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte mit den tatsächlich angefallenen Kosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

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.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag ausgewiesen.

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

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 werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen (§ 268 Abs. 2 HGB)

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.467.264,42	9.891,52	1.209.053,97	0,00	4.268.101,97
Anlagevermögen	5.467.264,42	9.891,52	1.209.053,97	0,00	4.268.101,97

Abschreibungen				Buchwerte		
01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
742.872,74	66.763,78	158.745,76	0,00	650.890,76	3.617.211,21	4.724.391,68
742.872,74	66.763,78	158.745,76	0,00	650.890,76	3.617.211,21	4.724.391,68

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 Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG), soweit in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 447) gegen die Gesellschafterin (GAG Immobilien AG) enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.945 (Vorjahr: TEUR 8.515) gegenüber der Gesellschafterin (GAG Immobilien AG) enthalten. Die Restlaufzeit der Forderungen ist kleiner als ein Jahr.

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 3.680 (Vorjahr: TEUR 8.265) auf ein Darlehen der GAG Immobilien AG als Hauptgesellschafterin. Die Kreditlinie beträgt TEUR 55.000. Des Weiteren werden sonstige Verbindlichkeiten von TEUR 265 (Vorjahr: TEUR 250) gegenüber der Hauptgesellschafterin ausgewiesen.

3.4 Sonstige Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch anfallende Baukosten in Höhe von TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 878), sowie Rückstellungen für Prozessrisiken in Höhe von TEUR 579 (Vorjahr: TEUR 548).

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 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.

Dieses Aktivierungswahlrecht nimmt die GBA in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive latente Steuern im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird.

Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2013 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in der folgenden Position vorhanden:

- Abzinsung aus Rückstellung für anfallende Baukosten

Temporäre Differenzen, die zu einer Passivierung latenter Steuern führen, sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft ist eine Organgesellschaft der GAG Immobilien AG. Die Beurteilung, ob aus den vorstehend genannten Positionen 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 Abschreibungen Sachanlagen (§ 277 Abs. 3 HGB)

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 101).

4.2 Sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen (§ 277 Abs. 4 HGB)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus früheren Jahren (Vorjahr: TEUR 31 aus Hausge-ldern) enthalten. Es sind Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 260) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremde Aufwendungen (Vorjahr: TEUR 50 für Steuern) enthalten.

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

4.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen (§ 277 Abs. 5 HGB)

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 1) enthalten.

4.4 Sonstige Steuern (§ 277 Abs. 4 HGB)

In den sonstigen Steuern sind Grundsteuern aus früheren Jahren enthalten. Im Wesentlichen betrifft dies Grundsteuern für ein in 2010 verkauftes Grundstück für das Jahr 2010 in Höhe von TEUR 3.

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 Verpflichtung nach § 285 Nr. 3a HGB

Der Vertrag über die Verrechnung von Zuwendungen an Arbeitnehmer, sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen endete zum 31.12.2013. Am 14. Januar 2014 wurde ein Vertrag mit der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 01.01.2014 geschlossen. Dieser Vertrag endet nach Ablauf von 5 Jahren, also zum 31.12.2018. Er verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn nicht eine Partei mindestens 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich widerspricht.

Die Verrechnung erfolgt auf der Basis des Buchungsstands zum Abrechnungszeitpunkt bei der Konzernmutter. Da es sich um eine Kostenverrechnung handelt variieren die zu zahlenden Beträge entsprechend der angefallenen Aufwendungen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 2.684 (Vorjahr: TEUR 1.909).

5.3 Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

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

5.4 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.

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

Herr Dipl.-Ökonom Uwe Eichner	Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, Köln
Frau Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln
Frau Dipl.-Betriebswirtin Sybille Wegerich	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

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

Die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, ist Tochtergesellschaft der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln.

Die Gesellschaft ist aufgrund des in 2002 geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages eine Organgesellschaft der GAG Immobilien AG.

Der mit befreiender Wirkung für die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, von der GAG Immobilien AG noch zu erstellende Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Köln, den 28. Februar 2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GBA Projektentwicklung Köln-Merheim

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln,

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, 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 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln. 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