

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

A. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L. (im Folgenden LEG genannt) ist als Mutterunternehmen für den größten Kreis ihrer Unternehmen im Inland gemäß § 290 HGB grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie eines Konzernlageberichtes verpflichtet. Die LEG macht von der Möglichkeit nach § 293 HGB auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichtes zu verzichten keinen Gebrauch.

In der Gesellschafterversammlung vom 1. November 2001 wurde die Liquidation der LEG beschlossen. Das Liquidationskapital betrug per 31. Dezember 2012 Mio. EUR 27,5. Im Geschäftsjahr 2013 verringerte sich dieses auf Grund des Konzernjahresfehlbetrag (Mio. EUR 1,4) auf Mio. EUR 26,1.

In den Vorjahren wurde die bilanzielle Überschuldung maßgeblich durch die Abgabe der Patronatserklärungen des Gesellschafters vom 29. Januar 2002 gegenüber der InvestitionsBank des Landes Brandenburg zu Gunsten der LEG in Höhe von ursprünglich Mio. EUR 125 abgewendet. Mit Schreiben vom 29. März 2012 des Gesellschafters an die ILB wurde das derzeit noch bestehende Patronat auf Mio. EUR 1,0 begrenzt. Darüber hinaus gilt weiterhin die Rangrücktrittklärung des Gesellschafters vom 19. Juli 2001 für Gesellschafterdarlehen in Höhe von Mio. EUR 8,2.

Die Wirtschaftsplanung des Konzerns für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 prognostiziert keine weitere bilanzielle Überschuldung. Einzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage, sind im Planungszeitraum für die derzeit bekannten Risiken nicht erforderlich. Die Patronatserklärung in Höhe von Mio. EUR 1 des Gesellschafters gegenüber der InvestitionsBank des Landes Brandenburg dient weiterhin der Besicherung des ausgereichten Kreditrahmens in Höhe von derzeit Mio. EUR 0,8. Der Kreditrahmen wird derzeit lediglich für die Erfüllung von Bürgschaftsverpflichtungen verwendet. Er wurde mit Mio. EUR 0,1 in Anspruch genommen.

Die Liquidatoren gehen weiterhin davon aus, dass die LEG im Bedarfsfall die notwendige Unterstützung des Gesellschafters zur Durchführung einer ordentlichen Liquidation der LEG erhält. Aus diesen Gründen erfolgt die Bilanzierung unter der Annahme der Fortführung des Konzerns.

B. ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden neben dem Mutterunternehmen, der LEG, die

- Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf /Zehrendorf mbH, Wünsdorf (im Folgenden: "EWZ"), die
- SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH, Dallgow-Döberitz (im Folgenden: SEND)

die sämtlich Tochterunternehmen im Sinne des § 290 HGB sind, einbezogen.

Der Anteil der LEG an den vorgenannten Unternehmen stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

<u>Gesellschaft</u>	<u>Anteil in %</u>
EWZ	99,76
SEND	100,00

Die weiteren Beteiligungen des Konzerns werden zu Anschaffungskosten unter dem Posten 'Sonstige Beteiligungen' ausgewiesen. Dies sind im Einzelnen:

<u>Gesellschaft</u>	<u>Beteiligung in EUR</u>	<u>Anteil in %</u>
Wohnpark Heroldplatz Nr. 2 GbR i. L., Berlin	1,00	5,84
Immobilienfonds SEND 1 GbR i. L., Berlin	<u>1,00</u>	5,38
Gesamt	2,00	

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Liquidations-Jahresabschlusses der LEG (31. Dezember 2013) aufgestellt worden. Dieser ist mit dem Stichtag der einbezogenen Einzelabschlüsse identisch. Dem Konzernabschluss wurden die geprüften und mit dem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften für das Jahr 2013 zugrunde gelegt.

Der Konzernabschluss der LEG für das Geschäftsjahr 2013 wurde unter Anwendung der Vorschriften des HGB, des GmbHG, des Gesellschaftsvertrags sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gliederung der Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

In den Konzernabschluss wurden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen der im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen vollständig übernommen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind nach den auf den Jahresabschluss der LEG angewendeten Bewertungsmethoden einheitlich bewertet worden.

Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfolgte gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB (a. F.) nach der Buchwertmethode. Die Verrechnung der Beteiligungsansätze mit dem zu konsolidierenden Eigenkapital erfolgte auf den Zeitpunkt des Erwerbs.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind konsolidiert worden. Die sich aus der Schuldenkonsolidierung ergebende Aufrechnungsdifferenz (TEUR 610) wurde ergebniswirksam berücksichtigt.

Bei der Konsolidierung der Aufwands- und Ertragsposten gemäß § 305 HGB sind die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie alle anderen Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen mit den ihnen entsprechenden Aufwendungen verrechnet worden.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - soweit nicht ein niedrigerer Wert beizulegen ist - angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Gründe für Abwertungen in den Vorperioden sind großteils nicht entfallen. Andernfalls wurde dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB gefolgt.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten und gegebenenfalls zum niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB. Die Wertansätze wurden beibehalten.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigen beizulegenden Wert angesetzt. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden Fremd- und Eigenleistungen einbezogen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind die erkennbaren Risiken durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Liquide Mittel sind zu ihrem Nominal- (Bankguthaben) bzw. Nennbetrag (Kassenbestände) bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Die Drohverlustrückstellungen beinhalten die dem schwebenden Geschäft zuzurechnenden ertrags- bzw. aufwandswirksamen Ein- und Auszahlungen auf den Abschlussstichtag. Künftige Kosten- und Preissteigerungen wurden in die Bewertung einbezogen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden grundsätzlich nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren.

Im Wesentlichen weichen Steuer- und Handelsbilanz in den Posten sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Beteiligungen voneinander ab.

Insgesamt besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern. Dieser ist in erster Linie auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen und auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zurückzuführen.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlagevermögen

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die Anlage des Konzernanhangs verwiesen.

Vorräte

Im Rahmen von verlustfreien Bewertungen in den Entwicklungsprojekten wurden im Berichtsjahr Abwertungen in Höhe von Mio. EUR 1,1 in den Projekten Premnitz und Neu Döberitz vorgenommen. Die Gründe für Abwertungen in den Vorperioden sind nicht entfallen. In Höhe der Verluste für die Projekte in Premnitz Industrieflächen (Mio. EUR 0,2) verzichtet der Gesellschafter auf die Rückzahlung von Darlehen, so dass diese Abwertung im Ergebnis erfolgsneutral ist.

In den Vorräten sind unfertige Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Mio. EUR 0,6 enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Mio. EUR 44,7 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Darlehensverrechnungsanspruch gegen den Gesellschafter in Höhe von Mio. EUR 44,6 ausgewiesen.

Liquidationskapital

Weitere Einzahlungen in die Kapitalrücklage seitens des Gesellschafters erfolgten im Berichtsjahr nicht.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Risiken für Drohverluste aus Generalmietverträgen, für Anschlussbeiträge Trink- und Schmutzwasser im Verbandsgebiet Wünsdorf, für ausstehende Rechnungen sowie für ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Personalbereich wurden Urlaubsrückstellungen sowie Rückstellungen für Abfindungsansprüche gemäß Sozialplan gebildet.

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind dem folgenden Spiegel zu entnehmen:

	Gesamt- betrag TEUR	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr TEUR	zwischen 1-5 Jahren TEUR	über 5 Jahre TEUR
Erhaltene Anzahlungen	701,5 (749,7)	701,5 (749,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402,7 (378,5)	392,5 (373,9)	10,2 (4,6)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	68.965,2 (68.493,4)	0,0 (0,0)	12.541,6 (12.547,9)	56.423,5 (55.945,5)
Sonstige Verbindlichkeiten	77,4 (129,6)	77,4 (129,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<u>70.146,8</u> <u>(69.751,2)</u>	<u>1.171,4</u> <u>(1.253,2)</u>	<u>12.551,8</u> <u>(12.552,5)</u>	<u>56.423,5</u> <u>(55.945,5)</u>

(Vorjahreswerte in Klammern)

Für die ILB besteht als Sicherheit die Patronatserklärung des Landes Brandenburg in der Fassung des achten Nachtrages vom 29. März 2012 in Höhe von Mio. EUR 1,0 einschließlich Zinsen. Der hiermit besicherte Kreditrahmen wird ausschließlich für Bürgschaftsverpflichtungen von derzeit Mio. EUR 0,1 in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen in Höhe von Mio. EUR 48,2 zweckgebundene Darlehen für die Projekte am Standort Premnitz.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind maßgeblich durch die Neutralisierung von Verlusten im Rahmen der Entwicklung der Industrieflächen Premnitz, der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie Überschüssen aus dem Verkauf von Anlagevermögen bestimmt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Mieten, Werbe- und Vertriebsaufwand, Rechts- und Beratungskosten, Verwaltungskosten und Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand.

Sonstige Erläuterungen

Erträge und Aufwendungen aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen werden jeweils gesondert (als davon Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

F. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Generalmietverträge

Die LEG hatte für elf Objekte Generalmietverträge mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren abgeschlossen. In den Vorjahren wurden sechs planmäßig und drei vorzeitig beendet. Im Berichtsjahr endete ein weiterer Vertrag planmäßig. Der noch bestehende Generalmietvertrag hat vereinbarungsgemäß eine Restlaufzeit bis zum Jahresende 2017. Voraussichtliche Verluste aus diesem Vertrag wurden durch die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet-, Leasing- und anderen Verträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen gemäß nachfolgender Darstellung:

	2014	2015	2016	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieten (Groß Glienicke, Haus 4) LEG	974,3	993,8	1.013,7	1.034,0
Leasing / Wartung - LEG	2,9	0,2	0,0	0,0
Mieten (Alte Post GbR) - SEND	12,1	0,0	0,0	0,0
	<u>977,2</u>	<u>994,0</u>	<u>1.013,7</u>	<u>1.034,0</u>

Haftungsverhältnisse

Als Gesellschafter der nicht in den Konzernabschluss einzubeziehenden Beteiligungen haftet die Konzernmutter für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaften maximal quotaal entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung an der jeweiligen Gesellschaft.

Die gesellschaftsrechtliche Beteiligung von LEG und EWZ an der LEG Wohnpark Waldstadt GbR wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 gekündigt.

In Liquidation befinden sich die Immobilienfonds SEND 1 GbR seit 1. Januar 2012 und Wohnpark Heroldplatz Nr. 2 GbR seit 30. Juni 2012. Die inliegenden Wohnimmobilien beider Fonds wurden im Geschäftsjahr 2013 veräußert. Die LEG erwartet nunmehr die Schlussrechnung der jeweiligen Beteiligungen.

Honorare

Auf die Angabe über das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr.17 HGB wurde in den Einzelabschlüssen der vollkonsolidierten Unternehmen verzichtet und auf den Konzernabschluss verwiesen. Für die Prüfung der vollkonsolidierten Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses wurde ein Gesamthonorar in Höhe von TEUR 57 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Für sonstige Beratungsleistungen wurden TEUR 2 abgerechnet.

G. SONSTIGES

Organe der Muttergesellschaft

Gesellschafterversammlung
Beirat
Liquidator

Erklärung gemäß Corporate Governance Kodex des Landes Brandenburg

Der für die Beteiligungen des Landes Brandenburg an privatrechtlichen Unternehmen geforderte Corporate Governance – Bericht für das Geschäftsjahr 2013 einschließlich der Erklärung, dass den Regelungen und Handlungsempfehlungen des Kodex' entsprochen wurde und werde, wurde abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Liquidatoren

Toralf Maatz, Berlin (ab 15. November 2006)
Alexandra Hermanns (ab 1. März 2008)

Mitarbeiter

Im Konzern waren im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 10 Mitarbeiter beschäftigt (Vorperiode: 12), darunter eine (Vorperiode: zwei) Teilzeitbeschäftigte. Zusätzlich waren vier geringfügig Beschäftigte für den Konzern tätig.

Groß Glienicke, 26. Mai 2014

Toralf Maatz
Liquidator