



PRÜFUNGSBERICHT

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und Lagebericht

Cenda GmbH
Berlin

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Prüfungsauftrag | 1 |
| 2 | Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung | 2 |
| 3 | Durchführung der Prüfung | 3 |
| 3.1 | Gegenstand der Prüfung | 3 |
| 3.2 | Art und Umfang der Prüfungsdurchführung | 3 |
| 4 | Feststellungen zur Rechnungslegung | 5 |
| 4.1 | Buchführung und zugehörige Unterlagen | 5 |
| 4.2 | Jahresabschluss | 5 |
| 4.3 | Lagebericht | 5 |
| 5 | Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 6 |
| 6 | Bestätigungsvermerk | 7 |

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

Anlagenverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und Lagebericht | 1 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2014 | 1.1 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 | 1.2 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2014 | 1.3 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 | 1.4 |

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Wirtschaftliche Grundlagen | 2 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|---|----------|
| Gesellschaftsrechtliche Grundlagen | 3 |
|---|----------|

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Allgemeine Auftragsbedingungen | 4 |
|---------------------------------------|----------|

An die Cenda GmbH, Berlin

1 Prüfungsauftrag

In der Gesellschafterversammlung am 24. April 2014 der

Cenda GmbH, Berlin,

– im Folgenden auch kurz „Cenda“ oder „Gesellschaft“ genannt –

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt worden. Die Geschäftsführung hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 4 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Folgende Kernaussagen des Lageberichts sind aus unserer Sicht hervorzuheben:

- Trotz unterjährig getätigter Immobilienverkäufe der Hauptauftraggeber erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 412 auf TEUR 5.142.
- Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 85,1 % im Vorjahr auf 79,3 % aufgrund der erfolgten Gewinnausschüttung und des leichten Anstiegs der Bilanzsumme.
- Die liquiden Mittel verringern sich aufgrund des Cash-Pool-Darlehens deutlich um TEUR 399 auf TEUR 546. Die Geschäftsführung sieht die Liquidität bereits jetzt bis zum Ende des Jahres 2015 durch die bestehenden Dienstleistungsverträge gesichert. Die beschlossene Kapitalherabsetzung von TEUR 1.250 um TEUR 750 auf TEUR 500 (in Höhe des nicht benötigten Working Capital) wurde liquiditätsmäßig bereits durch ein Darlehen an den Gesellschafter vorweggenommen.
- Der Anfang 2013 erhaltene Property-Management-Auftrag für ein deutschlandweites und heterogenes Immobilienportfolio mit insgesamt ca. 1.670 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der BAG Bankaktiengesellschaft ist zum 31. Dezember 2014 vollständig gekündigt worden. Andererseits wird zum Jahresanfang 2015 ein Wohnportfolio in Berlin mit ca. 2.500 Einheiten erstmals in die Vollverwaltung – ohne einen Drittverwalter – übernommen.
- Für das Geschäftsjahr 2015 wird ein Ergebnis vor Steuern von TEUR 50 bis TEUR 100 erwartet, welches auch in den Folgejahren erreicht werden soll.
- Die Gesellschaft hat Prozesse installiert, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Als ein Risiko mit einem erheblichen Einfluss werden mögliche größere Immobilienverkäufe der Hauptauftraggeber angesehen.
- Aufgrund der überregionalen Tätigkeit der Gesellschaft geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Aussichten auf Akquisition weiterer Verwaltungsaufträge positiv sind.

Wir stellen fest, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend darstellt.

Zu den wirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Gesellschaft verweisen wir auf die Anlagen 2 und 3.

3 Durchführung der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Cenda GmbH für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für

- die Buchführung,
- die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie
- die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und Lagebericht der Cenda GmbH eine verlässliche Basis für die Entscheidungen der Adressaten bilden.

Ausgangspunkt für unsere Prüfungsplanung war das Verständnis für das Geschäft unseres Mandanten sowie die Einschätzung der unternehmensspezifischen Risiken sowie der rechnungslegungsrelevanten Prozesse und Kontrollen der Gesellschaft. Wir haben unter Berücksichtigung des Wesentlichkeitsgrundsatzes die Auswirkungen auf den Jahresabschluss und Lagebericht beurteilt und als Ergebnis folgende Schwerpunkte unserer Prüfung festgelegt:

- Bestand und Bewertung der Forderungen,
- Vollständigkeit der Verbindlichkeiten und Rückstellungen,
- Existenz und Ausweis der Umsatzerlöse,
- Vollständigkeit der Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Das interne Kontrollsystem der Gesellschaft ist in seinem Umfang an die geringe Anzahl und Komplexität der Geschäftsvorfälle angepasst. Wir haben uns ausreichende Kenntnisse über

die Abwicklung dieser Geschäftsvorfälle und über den Umgang der Unternehmensleitung mit den Geschäftsrisiken verschafft.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten im Wesentlichen stichprobenweise Einzelfallprüfungen, analytische Prüfungen von Abschlussposten sowie die Beurteilung des Lageberichts. Wir haben auch Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte, Steuerberater und Kreditinstitute eingeholt.

Abschließend haben wir eine Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse sowie des Jahresabschlusses und Lageberichts vorgenommen. Aufgrund dieser Gesamtbeurteilung bildeten wir unser Prüfungsurteil, den Bestätigungsvermerk. Dieser ist neben dem Prüfungsbericht Bestandteil unserer Berichterstattung über die durchgeführte Prüfung.

Wir haben die Prüfung in den Monaten Februar bis April 2015 bis zum 14. April 2015 durchgeführt. Eine Vorprüfung haben wir im Monat Dezember 2014 vorgenommen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

4 Feststellungen zur Rechnungslegung

4.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die zugehörigen Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von der Gesellschaft getroffenen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten zu gewährleisten.

4.2 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den zugehörigen Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.

Größenabhängige Erleichterungen des § 288 HGB wurden zutreffend teilweise in Anspruch genommen.

4.3 Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss sowie mit den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

5 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang der Gesellschaft (vgl. Anlage 1.3) beschrieben.

Die Gesellschaft hat die den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 berührenden Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte in Übereinstimmung mit dem Vorjahr ausgeübt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

6 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

”

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Cenda GmbH, Berlin

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Cenda GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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.

“

Berlin, den 14. April 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer



Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und Lagebericht

1.1 Bilanz

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung

1.3 Anhang

1.4 Lagebericht

Cenda GmbH, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | |
|---|------------|---------------------|------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen | | 87.054,00 | | 123.288,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 103.668,00 | | 141.043,00 |
| | | <u>190.722,00</u> | | <u>264.331,00</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 79.708,82 | | 301.875,65 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 750.320,55 | | 0,00 | |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 56.442,01 | 886.471,38 | 35.969,35 | 337.845,00 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 546.175,48 | | 944.812,51 |
| | | <u>1.432.646,86</u> | | <u>1.282.657,51</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 4.465,23 | | 22.134,29 |
| | | <u>1.627.834,09</u> | | <u>1.569.122,80</u> |

Passiva

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 1.250.000,00 | 1.250.000,00 |
| II. Gewinnvortrag | 4.762,03 | 1.649,35 |
| III. Jahresüberschuss | 36.344,71 | 83.112,68 |
| | <u>1.291.106,74</u> | <u>1.334.762,03</u> |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | 1.125,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 60.200,00 | 88.461,18 |
| | <u>60.200,00</u> | <u>89.586,18</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 153.720,54 | 70.556,82 |
| 2. Sonstige Verbindlichkeiten | 122.806,81 | 74.217,77 |
| – davon aus Steuern EUR 39.977,97 (i. Vj. EUR 30.732,74) – | | |
| | <u>276.527,35</u> | <u>144.774,59</u> |
| | <u>1.627.834,09</u> | <u>1.569.122,80</u> |

Cenda GmbH, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

| | 2014 | | 2013 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | 5.141.681,62 | | 4.729.719,14 |
| 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 0,00 | | -12.500,00 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 67.530,80 | | 118.185,96 |
| 4. Materialaufwand | | | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | | -2.751.936,81 | | -2.236.585,29 |
| 5. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.444.179,60 | | -1.465.532,25 | |
| b) Soziale Abgaben | -259.131,33 | -1.703.310,93 | -286.684,89 | -1.752.217,14 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -83.596,36 | | -87.183,45 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -622.658,39 | | -637.764,30 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 1.985,20 | | 2.244,90 |
| – davon aus verbundenen Unternehmen | | | | |
| EUR 320,55 (i. Vj. EUR 0,00) – | | | | |
| 9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 49.695,13 | | 123.899,82 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -12.832,42 | | -39.946,14 |
| 11. Sonstige Steuern | | -518,00 | | -841,00 |
| 12. Jahresüberschuss | | 36.344,71 | | 83.112,68 |

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeine Angaben

1. Vorbemerkung

Der Jahresabschluss der Cenda GmbH für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB (§§ 238ff.) und unter Beachtung der Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Erforderlichenfalls werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die im Berichtsjahr erworbenen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als € 150 werden ebenfalls dem Anlagevermögen zugeordnet. Sie gelten jedoch im selben Jahr als abgegangen (Abgangsfiktion).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Ist mit Erfüllung nicht zu rechnen, wurden sie im erforderlichen Umfang wertberichtigt.

Das übrige Umlaufvermögen wird zu Nominalwerten bilanziert.

Rückstellungen sind in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen, deren Höhe und/oder tatsächlicher Eintritt ungewiss sind, mit ihrem Erfüllungsbetrag.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Soweit sich ein Überhang aktiver latenter Steuern für die Gesellschaft ergibt, wird vom Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Nichtaktivierung der aktiven latenten Steuern Gebrauch gemacht.

3. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Bilanz zusammengefassten Anlageposten sind im Anlagespiegel dargestellt.

4. Forderungen

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Darlehen und bestehen gegen die Gesellschafterin Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG.

5. Stammkapital

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital von € 1.250.000.

Mit notariell beurkundetem Beschluss vom 27. Februar 2015 wurde eine ordentliche Kapitalherabsetzung auf € 500.000 beschlossen.

6. Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Beträge für Urlaub (T€ 28), Berufsgenossenschaft (T€ 12), Prüfungskosten (T€ 10) und Tantieme (T€ 9).

7. Verbindlichkeiten

Insgesamt bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 277. Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben T€ 72 eine Restlaufzeit zwischen 1 - 5 Jahre. Die übrigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse stammen aus:

| | T€ |
|--------------------------------|--------------|
| Property Management | 2.139 |
| Vermietungsprovisionen | 1.072 |
| Asset-Management | 847 |
| Baubetreuung | 675 |
| Geschäftsbesorgungsleistungen | 152 |
| Verkaufsprovisionen | 124 |
| Sonstige Verwaltungsleistungen | 84 |
| Technische Baubetreuung | 48 |
| Sonstige | <u>1</u> |
| | <u>5.142</u> |

9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Sachbezüge aus der Kfz-Gestellung (T€ 21), sonstigen Erträgen (T€ 16), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 15) und Erträge aus Bauwesenversicherung (T€ 6) zusammen.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Mietaufwendungen (T€ 237), EDV-Beratungsleistungen (T€ 82), Lizenzgebühren (T€ 37) und Portokosten (T€ 25) zusammen.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

Sonstige Angaben

- 11. Mitarbeiterzahl** Im Geschäftsjahr 2014 wurden neben der Geschäftsführung durchschnittlich 31 Mitarbeiter beschäftigt. Am Jahresende waren es 30 Mitarbeiter, davon 13 Kaufmännische Mitarbeiter, 11 Immobilienmanager und 6 Mitarbeiter mit Assistenzaufgaben.
- 12. Mitglieder und Bezüge der Geschäftsführung** Dipl.-Ing. Matthias Klussmann, Geschäftsführer der Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
Dipl.-Kfr. Barbara Voß-Mikisch, COO
Dipl.-Kfm. Marc Eschholz, CFO
- Von der Angabe der Gesamtbezüge wird gemäß § 288 Abs. 1 HGB abgesehen.
- 13. Sonstige finanzielle Verpflichtungen** Es bestehen hinsichtlich der Nutzung der Geschäftsräume in der Pohlstraße 20 zwei Mietverträge mit einem Gesamtbetrag von T€ 196.
- 14. Konzernverhältnis** Alleinige Gesellschafterin ist:
- Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
Meinekestraße 25
10719 Berlin
Amtsgericht Charlottenburg
HRA 41972
- Die Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG, Berlin stellt zum 31. Dezember 2014 einen Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht auf, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.
- 15. Ergebnisverwendungs-vorschlag** Der Jahresüberschuss von EUR 36.344,71 soll zu EUR 35.000,00 an den Gesellschafter ausgeschüttet und zu EUR 1.344,71 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Berlin, 20. März 2015

Die Geschäftsführung

Matthias Klussmann

Barbara Voß-Mikisch

Marc Eschholz

Cenda GmbH, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2014

| Entwicklung der Anschaffungskosten | | | | |
|---|------------|-----------|-----------|------------|
| | 1.1.2014 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2014 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen | 209.503,91 | 10.807,00 | 0,00 | 220.310,91 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 220.230,76 | 11.676,36 | 35.321,02 | 196.586,10 |
| | 429.734,67 | 22.483,36 | 35.321,02 | 416.897,01 |

| Entwicklung der Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|--------------------------------|--|-----------|------------|------------|------------|
| 1.1.2014 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abgänge | 31.12.2014 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 86.215,91 | 47.041,00 | 0,00 | 133.256,91 | 87.054,00 | 123.288,00 |
| 79.187,76 | 36.555,36 | 22.825,02 | 92.918,10 | 103.668,00 | 141.043,00 |
| 165.403,67 | 83.596,36 | 22.825,02 | 226.175,01 | 190.722,00 | 264.331,00 |

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2014 der Cenda GmbH, Berlin

1. Grundlagen der Gesellschaft

Wesentlicher Geschäftsgegenstand der Cenda GmbH ist das Immobilien Portfolio Management, insbesondere mit den Bereichen Property Management und Asset Management für Dritte.

Den umsatzstärksten Dienstleistungsbereich der Gesellschaft stellt das Property Management dar, das auf Basis des bisher wenig praktizierten Konzeptes der „Drittverwaltersteuerung“ ausgeübt wird. In diesem Zuge übernimmt die Cenda GmbH die gesamte kaufmännische Verwaltung und Kontrolle zentral am Firmensitz in Berlin. Das gesamte Portfolio-Reporting wird auf Basis der Datenbank des eigenen EDV-Systems erstellt, sodass ein direkter einheitlicher Überblick über die wirtschaftliche Lage der Portfolien jederzeit ermöglicht wird. Die Betreuung der Mieter vor Ort erfolgt durch die beauftragten kompetent und eigenständig agierenden Hausverwaltungen, die räumlich nahe genug an den Objekten angesiedelt sind, sodass eine direkte und zügige Betreuung gewährleistet ist. Derzeit bestehen Verträge mit 12 Drittverwaltern an unterschiedlichen Standorten in Deutschland.

Für die erhöhten Anforderungen der Auftraggeber, insbesondere an der Ausgestaltung des Reportings, wurde bereits Ende des Geschäftsjahres 2011 eine neue Asset-Management-Software (Expertensoftware) erworben, deren Implementierung Ende des Geschäftsjahres 2012 weitestgehend abgeschlossen werden konnte. Infolge dessen können den Auftraggebern zum einen aufgrund der vorhandenen Datenbank die vergangenheitsorientierten IST-Werte aufbereitet und analysiert werden. Zum anderen können darauf aufbauend verschiedene Szenarien der Portfolioentwicklung, basierend auf unterschiedlichen Planansätzen, dargestellt werden.

Die Gesellschaft beschäftigt zum Jahresende neben den drei Geschäftsführern insgesamt 30 Mitarbeiter.

Nachdem ein Hauptauftraggeber aus eigenen strategischen Gründen das Verwaltungsmandat zum 31. Dezember 2014 gekündigt hat, wird zum Jahresanfang 2015 ein Wohnportfolio in Berlin mit ca. 2.500 Einheiten erstmals in die Vollverwaltung – ohne einen Drittverwalter – übernommen. Neben der Akquisition eines weiteren Großauftraggebers soll der Vollverwaltungsbestand von Objekten in Berlin ausgebaut und darüber hinaus weitere Wohnimmobilien für einen Auftraggeber akquiriert werden.

2. Wirtschaftsbericht

Erstmals hat im Jahr 2013 der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) eine Strukturerhebung unter Immobilienverwaltungsunternehmen in Deutschland durchgeführt, an der über 200 Unternehmen teilgenommen haben. Im Ergebnis sind 78 % der Unternehmen ausschließlich regional tätig und 13 % decken nur einen lokalen Markt ab.

Lediglich 9 % aller Unternehmen agieren überregional oder deutschlandweit bzw. weisen Verwaltungsbestände von mehr als 10.000 Einheiten auf.

In Anbetracht der weiterhin gesunkenen Kapitalmarktzinsen, die bereits im langfristigen Bereich eine Minusverzinsung erreicht haben, ist der Anlagedruck vor allem von den institutionellen Investoren weiterhin sehr hoch. Neben den institutionellen Investoren, die in große Wohnportfolien investieren und sich bereits eine eigene Managementstruktur aufgebaut haben, werden sich auch neue Investoren für die Anlageform in große und verstreute Wohnportfolien in Deutschland stark machen.

Demzufolge ist die Wettbewerbssituation für die Cenda GmbH mit ihrer Geschäftsstrategie einerseits überschaubar und andererseits die Wahrscheinlichkeit der Akquisitionen von Großinvestoren mit räumlich in Deutschland verstreuten Immobilienportfolien entsprechend gut.

Die Cenda GmbH, damals noch firmierend unter Cenda Management GmbH, wurde am 29. Oktober 2010 als 100%ige Tochter der Cenda Invest AG gegründet.

Im Mai 2012 wurde der gesamte Dienstleistungsbereich Asset Management und Property Management für Dritte inklusive dem gesamten Personal im Zuge einer Ausgliederung der Cenda Management GmbH übertragen und gleichzeitig das Stammkapital von € 100.000,- auf insgesamt € 1.250.000,- erhöht.

Im Juni 2012 wurde die Cenda Management GmbH von der Cenda Invest AG vollständig an die Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG verkauft und in Cenda GmbH umfirmiert.

Anfang 2013 wurde von der BAG Bankaktiengesellschaft, Hamm, der Property-Management-Auftrag für ein deutschlandweites und heterogenes Immobilienportfolio mit insgesamt ca. 1.670 Wohn- und Gewerbeeinheiten erteilt. Dieses Mandat wurde vom Auftraggeber aufgrund eines Gesellschafterwechsels beim Auftraggeber zum 31. Dezember 2014 vollständig gekündigt.

Unter Berücksichtigung des Verwaltungsbestandes des größten Auftraggebers Obligo Investment Management AS hat die Cenda GmbH Anfang 2014 insgesamt ca. 13.200 aktive Mietverträge verwaltet, wobei davon auf die beiden Hauptauftraggeber ca. 12.750 Mietverträge entfallen. Im Laufe des Jahres wurden vom norwegischen Investor weitere Einheiten verkauft bzw. aus strategischen Gründen an einen anderen Verwalter übertragen. Zusammen mit der Kündigung des Mandats von der BAG Bankaktiengesellschaft zum 31. Dezember 2014 verwaltet die Cenda GmbH Ende 2014 ca. 11.200 Mietverträge und ab April 2015 ca. noch 9.000.

Ein weiterer wesentlicher Auftraggeber ist die privat strukturierte Solid Wohninvest Berlin GmbH, für die neben dem Asset Management auch deren Geschäftsbesorgung und die Begleitung von An- und Verkaufsprozessen einschließlich Due Diligence übernommen werden. Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein Wohnobjekt in Berlin mit 17 Einheiten verkauft und eine Modernisierungsmaßnahme für ein Berliner Objekt umgesetzt werden. Ferner wird für den ehemaligen Gesellschafter Cenda Invest AG, heute firmierend unter ML Real GmbH, die Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft und auch für die verbliebenden Assets nach der Ausgliederung erbracht. Außerdem wurde für eine Konzerngesellschaft, Becker & Kries Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG, die Geschäftsbesorgung für die kaufmännische Leitung erbracht.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich um T€ 59 auf T€ 1.628 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.569), verbunden mit einer Reduzierung der Eigenkapitalquote auf 79,3 % (Vorjahr 85,1 %), wobei sich das Eigenkapital zum Vorjahr (T€ 1.335) auf T€ 1.291 reduzierte. Die Vermögens- und Finanzlage ist, wie im Vergleich zum Vorjahr, stabil.

Die Bilanzstruktur zum 31. Dezember 2014 stellt sich folgendermaßen dar:

| | 31.12.2014 T€ | 31.12.2013 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Immaterielles- und Sachanlagevermögen | 191 | 264 | -73 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 886 | 338 | 548 |
| Liquide Mittel | 546 | 945 | -399 |
| Rechnungsabgrenzung | 5 | 22 | -17 |
| Summe Aktiva | 1.628 | 1.569 | 59 |
| Eigenkapital | 1.291 | 1.335 | -44 |
| Rückstellungen | 60 | 89 | -29 |
| Übrige Passiva | 277 | 145 | 132 |
| Summe Passiva | 1.628 | 1.569 | 59 |

Die Forderungen beinhalten im Wesentlichen eine Darlehensforderung gegen den Gesellschafter im Rahmen des im Jahr 2014 eingeführten Konzern-Cash-Poolings von T€ 750 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte von T€ 80.

Die liquiden Mittel reduzierten sich in Anbetracht des an den Gesellschafter ausgereichten Cash-Pool-Darlehens über T€ 750 (Vorjahr T€ 0) deutlich auf T€ 546 (Vorjahr T€ 945) und stehen der Gesellschaft frei zur Verfügung.

Das Eigenkapital reduzierte sich trotz des Jahresüberschusses von T€ 36 aufgrund der Ausschüttung im Jahr 2014 an den Gesellschafter über T€ 80 von T€ 1.335 auf T€ 1.291.

Die sonstigen Rückstellungen reduzierten sich auf T€ 60, vor allem aufgrund der geringeren Rückstellung für die Tantieme der Geschäftsführung um T€ 13 und der Reduzierung der Urlaubsrückstellung um T€ 10.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 stellt sich folgendermaßen dar:

| | 2014 T€ | 2013 T€ | Veränderung T€ |
|------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | 5.142 | 4.730 | 412 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 67 | 118 | -51 |
| Betriebsleistung | 5.209 | 4.848 | 361 |
| Materialaufwand | -2.752 | -2.249 | -503 |
| Personalaufwand | -1.703 | -1.752 | 49 |
| Abschreibungen | -84 | -87 | 3 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -623 | -638 | 15 |
| Betriebsergebnis | 47 | 121 | -74 |
| Zinsergebnis | 2 | 2 | 0 |
| Ertragsteuern | -13 | -40 | 27 |
| Jahresergebnis | 36 | 83 | -47 |

Das Geschäftsjahr 2014 schließt nach Steuern mit einem Jahresüberschuss von T€ 36.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich deutlich von T€ 4.730 (Vorjahr) auf T€ 5.142, obwohl die beiden Hauptauftraggeber unterjährig Immobilienverkäufe getätigt haben, die zu entsprechenden Auftragsreduzierungen in der 2. Jahreshälfte führten. Die Umsatzerhöhung resultiert im Wesentlichen aus der für einen Dritten vorgenommenen Modernisierungsmaßnahme (T€ 675), die im Rahmen eines Selbstkostenerstattungsvertrages umgesetzt wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich reduziert von T€ 118 (Vorjahr) auf T€ 67. Dies betrifft im Wesentlichen die Reduzierung der Weiterbelastungen um T€ 33 und um T€ 15 geringere Umsatzsteuererstattungen.

Der Anstieg des Materialaufwands von T€ 2.249 im Vorjahr auf T€ 2.752 resultiert aus der im vierten Quartal erfolgten Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme in Berlin Neukölln.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Mietaufwendungen in Höhe von T€ 237. Davon betreffen ca. T€ 196 die Miete für die Pohlstraße 20. Der übrige Betrag betrifft im Wesentlichen die Miete für die Lützowstraße, diese Mieträume wurden zum 31. August 2014 gekündigt.

Neben den vorgenannten und beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren, ist die Anzahl der von der Cenda GmbH verwalteten und gemanagten Mietverträge als nicht finanzieller Leistungsindikator von der Geschäftsführung definiert. Die Reduzierung im Vorjahr konnte in diesem Geschäftsjahr nicht gestoppt werden. Der verwaltete Bestand hat sich in 2014 aufgrund von Immobilienverkäufen etc. um ca. 2.000 Mietverträge weiter reduziert.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Anzahl der im Verwaltungsbestand befindlichen Mietverträge im Geschäftsjahr 2015 reduzieren wird, in Anbetracht der bereits vorliegenden Kündigung für ein Asset- und Property-Management-Mandat über ca. 2.200 Einheiten zum 31. März 2015, sodass der Verwaltungsbestand dann bei ca. 9.000 Einheiten liegt.

Die im Vorjahr von der Geschäftsführung vorgenommene Prognose des Ergebnisses vor Steuern für das Geschäftsjahr 2014 von T€ 125 – T€ 130 wurde mit T€ 50 nicht erreicht und hat die Erwartungen der Geschäftsführung somit nicht vollständig erfüllt. Insbesondere konnte das prognostizierte Ergebnis nicht erreicht werden, weil die Transaktionsgebühren nicht in der geplanten Größenordnung erreicht werden konnten.

3. Nachtragsbericht

Ein Asset-Management- und Property-Management-Auftrag wurde auf Anweisung des neuen Gesellschafters – das Wohnportfolio wurde vom norwegischen Investor Ende 2014 an die TAG Immobilien AG im Wege eines Share-Deals veräußert – zum 31. März 2015 gekündigt.

Für die Solid Wohninvest Berlin GmbH wird aktuell ein WEG-Portfolio mit 119 Wohn- und Gewerbeeinheiten akquiriert. Der Kaufvertrag soll noch im März 2015 beurkundet werden.

Zum 01. April 2015 werden neben dem Asset Management auch das Property Management für die Objekte der Solid Wohninvest Berlin GmbH mit ca. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin in die Vollverwaltung und ca. 139 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bundesgebiet in die Drittverwaltersteuerung übernommen.

Der Gesellschafter ist dem Vorschlag von der Geschäftsführung gefolgt und hat eine Herabsetzung des Stammkapitals von derzeit € 1.250.000,- um € 750.000,- auf € 500.000,- beschlossen. Die Kapitalherabsetzung entspricht in der Höhe dem nicht benötigten Working Capital, welches bereits an den Gesellschafter im Rahmen des Cash-Poolings zur Verfügung gestellt worden ist. Ein weiterer Liquiditätsabfluss ist damit nicht verbunden.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Cenda GmbH hat das seinerzeit bereits in der Cenda Invest AG installierte Risikofrüherkennungssystem weitestgehend übernommen, sodass Prozesse installiert sind, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegenwirken zu können. Insbesondere werden laufend die Liquiditäts- und Ergebnissituation der Gesellschaft sowie das Controlling vertraglicher Festlegungen verfolgt und gesteuert.

Erhebliche Betriebsrisiken können aufgrund des rein dienstleistungsorientierten Geschäftszwecks der Gesellschaft auftraggeberseitig zum einen durch Ausfall der Auftraggeber bestehen, wobei im Zuge eigener Buchhaltungstätigkeiten mögliche Liquiditätsengpässe rechtzeitig erkannt werden können. Zum anderen könnte der Umsatz durch mögliche größere Immobilienverkäufe und kurzfristig auslaufender Verträge mit dem Hauptauftraggeber stark reduziert werden.

Demzufolge liegt der Fokus der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2015 in der Neuaquisition eines weiteren Großinvestors und Auftraggebers.

Auftragnehmerseitig können Betriebsrisiken ebenso durch Ausfall der Auftragnehmer bestehen. Wegen der Vielzahl der Nachunternehmer (derzeit 12 lokale Hausverwaltungen) mit einem eher geringen Auftragsvolumen, wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

Ein Klumpenrisiko besteht bei Ausfall eines Nachunternehmers und dessen Leistungserbringungspflicht gegenüber der Gesellschaft nicht, da die Verwaltungstätigkeiten zeitnah an einen anderen lokalen Hausverwalter beauftragt werden können.

Die Gesellschaft ist weder aktiv noch passiv an außergerichtlichen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen beteiligt, sodass es keine Prozessrisiken gibt.

In Anbetracht der Neugründung der Gesellschaft im Jahre 2010, der bisherigen Jahresergebnisse und des per 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Jahresüberschusses von T€ 36 kann kein wesentliches Steuerrisiko existieren.

Wesentliche Bewertungsrisiken bestehen für die Gesellschaft nicht, da die im Anlagevermögen verbuchten Betriebs- und Geschäftsausstattungen der normalen Abschreibung unterliegen.

Die Liquidität ist bereits jetzt bis zum Ende des Jahres 2015 durch die derzeit bestehenden Dienstleistungsverträge in den unterschiedlichen Bereichen gesichert, obwohl eine Kapitalherabsetzung von derzeit € 1.250.000,- um € 750.000,- auf € 500.000,- beschlossen wurde. Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestehen keine Liquiditätsrisiken für die Gesellschaft.

Unter Würdigung der relevanten Einzelrisiken und des derzeitigen Auftragsbestands ist der Fortbestand der Cenda GmbH gesichert. Der Geschäftsführung sind derzeit keine Risiken bekannt, die für die absehbare Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

Da es für das von der Gesellschaft praktizierte Drittverwaltersteuerungskonzept für deutschlandweit verstreute Immobilienportfolios wenig Wettbewerber gibt und auch zukünftig weiterhin Transaktionen von großen Immobilienportfolios von institutionellen Investoren ohne eigene Immobilienplattform getätigt werden, geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Aussichten für Akquisitionen von Verwaltungsaufträgen für deutschlandweit gestreute Immobilienportfolios positiv sind. Aufgrund von weiteren innerbetrieblichen und vertraglichen Optimierungen sollen die betrieblichen Aufwendungen sowohl in diesem Jahr als auch im Folgejahr weiter gesenkt werden.

Im Hinblick auf die bestehenden Verträge und die auf ca. 9.000 reduzierte Anzahl der verwalteten Einheiten geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015 von einem Ergebnis vor Steuern von T€ 50 – T€ 100 aus, welches auch in den Folgejahren erreicht werden sollte.

Berlin, 20. März 2015

Matthias Klusmann

Barbara Voß-Mikisch

Marc Eschholz

Wirtschaftliche Grundlagen

| | |
|--------------------------|--|
| Tätigkeitsgebiet | Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Dienstleistungen im Asset- und Property-Management-Bereich für Dritte sowie Immobilienmanagement. |
| Geschäftsräume | <p>Das Unternehmen wird in gemieteten Räumen in der Pohlstraße 20, Berlin, betrieben.</p> <p>Die im Vorjahr genutzten Geschäftsräume in der Lützowstraße wurden zum 31. August 2014 gekündigt.</p> |
| Personal | Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. Dezember 2014 neben der Geschäftsführung 30 Mitarbeiter. |
| Wichtige Verträge | Mit Darlehensvertrag vom 15. Dezember 2014 gewährte die Cenda GmbH der Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG ein Darlehen mit Laufzeit ab dem 1. Dezember 2014 mit einer Verzinsung von 1,20% p.a. |

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

| | |
|-----------------------------|---|
| Gründung | Die Gesellschaft wurde am 29. Oktober 2010 gegründet und am 18. November 2010 in das Handelsregister eingetragen. |
| Firma | Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. Mai 2012 und Eintragung in das Handelsregister am 14. Juni 2012 lautet die Firma Cenda GmbH (vormals Cenda Management GmbH). |
| Sitz | Berlin |
| Gesellschaftsvertrag | Der Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung datiert vom 11. Mai 2012. |
| Handelsregister | Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter Nr. 130444 B eingetragen. Ein Handelsregisterauszug vom 9. Januar 2015 mit letzter Eintragung vom 25. Februar 2013 lag uns vor. |
| Gegenstand | Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Dienstleistungen im Asset-Management- und Development-Bereich für Dritte sowie Immobilienmanagement. |
| Geschäftsjahr | Kalenderjahr |
| Stammkapital | <p>Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 1.250.000,00.</p> <p>Mit notariell beurkundetem Beschluss vom 27. Februar 2015 wurde beschlossen, das Stammkapital auf EUR 500.000,00 herabzusetzen. Die Eintragung im Handelsregister kann erst nach Ablauf des Sperrjahres angemeldet werden (§ 58 Abs. 1 Nr. 3 GmbHG).</p> |
| Kapitalverhältnisse | Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG, Berlin. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Vorjahresabschluss | In der Gesellschafterversammlung am 24. April 2014 ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 nebst Lagebericht vorgelegt und der Jahresabschluss festgestellt worden. Es wurde beschlossen, den zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Jahresüberschuss von EUR 83.112,68 in Höhe von EUR 80.000 als Dividende auszuschütten. Ferner sind EUR 3.112,68 auf neue Rechnung vorzutragen. |
| Größe der Gesellschaft | Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. |
| Geschäftsführer | Die Mitglieder der Geschäftsführung sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.3) aufgeführt. |
| Steuerliche Verhältnisse | Die Gesellschaft wird beim Finanzamt für Körperschaften III, Berlin unter der Steuer-Nr. 29/466/07220 geführt. Die Steuererklärungen wurden für die Veranlagungszeiträume bis 2013 abgegeben und veranlagt. |
| Offenlegung | Die offenlegungspflichtigen Unterlagen für das Geschäftsjahr 2013 wurden beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht. |

Anlage 4

Allgemeine Auftragsbedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.