

# LAGEBERICHT

## für das Geschäftsjahr 2013 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 20 Drittverwaltern an unterschiedlichen Standorten in Deutschland.

Für die erhöhten Anforderungen der Auftraggeber, insbesondere an die 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 33 Mitarbeiter.

Nachdem die erforderlichen Strukturen, insbesondere im Personalbereich, für die beiden Hauptauftraggeber geschaffen werden konnten, soll der Auftragsbestand im Jahr 2014 bei einem der beiden Hauptauftraggeber ausgebaut und ein weiterer Großauftraggeber hinzugewonnen werden. Eventuelle Immobilienverkäufe und folglich Reduzierungen der bestehenden Beauftragungen würden somit kompensiert werden.

### 2. Wirtschaftsbericht

Erstmals hat im Jahr 2013 der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) eine Strukturhebung 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. Demzufolge ist die Wettbewerbssituation für die Cenda GmbH mit ihrer Geschäftsstrategie überschaubar und die Wahrscheinlichkeit weiterer Akquisitionen von Großinvestoren mit räumlich in Deutschland verstreuten Immobilienportfolien entsprechend gut.

Die Cenda GmbH wurde am 29. Oktober 2010 als 100%ige Tochter der Cenda Invest AG, damals noch firmierend unter Cenda Management GmbH, 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. Unter Berücksichtigung des Verwaltungsbestandes des größten Auftraggebers Obligo Investment Management AS mit 10.113 Wohn- und Gewerbeeinheiten hat die Cenda GmbH damit Anfang 2013 insgesamt ca. 14.000 aktive Mietverträge verwaltet, wobei auf die beiden Hauptauftraggeber davon ca. 13.500 Mietverträge entfallen.

Im Laufe des Jahres wurden vom norwegischen Investor ca. 1.100 Einheiten verkauft. Ende 2013 verwaltet die Cenda GmbH ca. 12.400 Mietverträge.

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 Ankaufprozessen einschließlich Due Diligence übernommen werden. Im Geschäftsjahr 2013 konnte eine Wohnanlage in Emden mit 84 Einheiten akquiriert 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 verbliebenen Assets nach der Ausgliederung erbracht.

#### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft reduzierte sich um T€ 20 leicht auf T€ 1.569 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.589), verbunden mit einer Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 85,1 % (Vorjahr 78,8 %), wobei sich das Eigenkapital zum Vorjahr (T€ 1.252) auf T€ 1.335 erhöhte. Die Vermögens- und Finanzlage ist wie im Vorjahr stabil.

Die Bilanzstruktur zum 31. Dezember 2013 stellt sich folgendermaßen dar:

T€	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Immaterielles- und Sachanlagevermögen	264	273	- 9
Vorräte	0	13	-13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	338	508	-170
Liquide Mittel	945	794	151
Rechnungsabgrenzung	22	1	21
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.569</b>	<b>1.589</b>	<b>-20</b>
Eigenkapital	1.335	1.252	83
Rückstellungen	89	71	18
Übrige Passiva	145	266	-121
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.569</b>	<b>1.589</b>	<b>-20</b>

Die Forderungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte von T€ 302.

Die liquiden Mittel erhöhten sich deutlich auf T€ 945 (Vorjahr T€ 794) und stehen der Gesellschaft frei zur Verfügung.

Das Eigenkapital erhöhte sich in Höhe des Jahresüberschusses von T€ 1.252 auf T€ 1.335.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich auf T€ 89, vor allem aufgrund der Tantiemerückstellung für die Geschäftsführung in Höhe von T€ 22.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	4.730	4.716	14
Bestandsveränderung	0	13	-13
Sonstige betriebliche Erträge	118	66	52
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.848</b>	<b>4.795</b>	<b>53</b>
Materialaufwand	-2.249	-2.445	196
Personalaufwand	-1.752	-1.565	-187
Abschreibungen	-87	-100	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-639	-684	45
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>121</b>	<b>1</b>	<b>120</b>
Zinsergebnis	2	1	1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>123</b>	<b>2</b>	<b>121</b>
Ertragsteuern	-40	0	-40
<b>Jahresergebnis</b>	<b>83</b>	<b>2</b>	<b>81</b>

Das Geschäftsjahr 2013 schließt nach Steuern mit einem Jahresüberschuss von T€ 83.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich leicht von T€ 4.716 (Vorjahr) auf T€ 4.730, obwohl die beiden Hauptauftraggeber unterjährig Immobilienverkäufe getätigt haben, die zu entsprechenden Auftragsreduzierungen in der 2. Jahreshälfte führten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich ebenfalls leicht erhöht von T€ 66 (Vorjahr) auf T€ 118. Im ersten Halbjahr wurde der Personalaufwand von zwei Mitarbeitern an den Gesellschafter weiterbelastet, die Mitarbeiter sind seit Jahresmitte beim Gesellschafter angestellt.

Die Reduzierung des Materialaufwands von T€ 2.445 im Vorjahr auf T€ 2.249 resultiert vor allem aus der für das volle Geschäftsjahr 2013 eigenen Erbringung von bis Mitte 2012 an Dritte vollständig unterbeauftragte Property-Management Leistungen.

Dies begründet unter anderem auch die Erhöhung der Personalkosten um T€ 187 im Vergleich zum Vorjahr, neben dem zusätzlich benötigten Personal für die neue Auftragserteilung von der BAG Bankaktiengesellschaft zum Beginn des Geschäftsjahres 2013.

Die deutliche Verbesserung des Betriebsergebnisses vor Steuern von T€ 1 im Vorjahr um T€ 120 auf T€ 121 resultiert einerseits aus der höheren Betriebsleistung um T€ 53 und andererseits aus der Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 45 und der Abschreibungen um T€ 13.

Die im Vorjahr von der Geschäftsführung vorgenommene Prognose des Ergebnisses vor Steuern für das Geschäftsjahr 2013 von T€ 125 wurde mit T€ 123 erzielt und hat die Erwartungen der Geschäftsführung somit erfüllt.

Als wesentlichster nicht finanzieller Leistungsindikator ist von der Geschäftsführung die Anzahl der von der Cenda GmbH verwalteten und gemanagten Mietverträge definiert. Die starke Erhöhung im Vorjahr konnte in diesem Geschäftsjahr nicht wiederholt werden, sondern hat sich aufgrund von Immobilienverkäufen um ca. 1.100 Mietverträge reduziert.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Anzahl der im Verwaltungsbestand befindlichen Mietverträge im Geschäftsjahr 2014 nicht wesentlich verändern wird. Eventuelle Reduzierungen aufgrund von weiteren Verkäufen werden von neuen Mandaten kompensiert werden können.

### **3. Nachtragsbericht**

Begründet in der sehr zeitnahen Jahresabschlusserstellung, gibt es zu diesem Punkt nichts Berichtenswertes.

### **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.

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 größere Immobilienverkäufe und zum 31.12.2014 auslaufender Verträge mit den zwei Hauptauftraggebern stark reduziert werden.

Demzufolge liegt der Fokus der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen auf der weiteren Verlängerung der Festlaufzeiten der bestehenden Verträge und auf der Neuakquisition von Großinvestoren und Auftraggebern.

Auftragnehmerseitig können Betriebsrisiken ebenso durch Ausfall der Auftragnehmer bestehen. Wegen der Vielzahl der Nachunternehmer (derzeit 20 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 2013 ausgewiesenen Jahresüberschusses von T€ 83 kann kein wesentliches Steuerrisiko existieren.

Wesentliche Bewertungsrisiken bestehen für die Gesellschaft nicht, da die im Anlagevermögen verbuchten Betriebs- und Geschäftsausstattungen über wenige Jahre abgeschrieben werden.

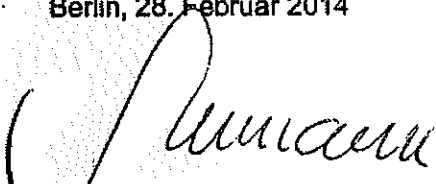
Im Zuge der Stammkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2012 wurde die Gesellschaft mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet, sodass daraus resultierend und wegen der bestehenden laufenden Vergütungseinnahmen für die Gesellschaft keine Liquiditätsrisiken nach unserer Einschätzung bestehen. Die Liquidität ist bereits jetzt bis zum Ende des Jahres 2014 durch die derzeit bestehenden Dienstleistungsverträge in den unterschiedlichen Bereichen gesichert.

Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Cenda GmbH gesichert. Der Geschäftsführung sind derzeit keine Risiken bekannt, die für die 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 weitere Akquisitionen von Verwaltungsaufträgen für deutschlandweit gestreute Immobilienportfolios positiv sind. Aufgrund von weiteren innerbetrieblichen und vertraglichen Optimierungen sollen die betrieblichen Aufwendungen auch in diesem Jahr weiter gesenkt werden.

Im Hinblick auf die bestehenden Verträge und deren Festlaufzeiten geht die Geschäftsführung auch für das Geschäftsjahr 2014 von einem Ergebnis vor Steuern von T€ 125 – T€ 130 aus, welches in den Folgejahren leicht steigen sollte.

Berlin, 28. Februar 2014

  
Matthias Klussmann

  
Barbara Voß-Mikisch

  
Marc Eschholz