



GSW Corona GmbH, Berlin

(vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH)

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht 2012

II. Jahresabschluss

- 1. Bilanz zum 31. Dezember 2012**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012**
- 3. Anhang 2012**
- 4. Anlagenspiegel**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

GSW Corona GmbH (vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH), Berlin

1. Vorbemerkung

Im Berichtsjahr fanden umfangreiche gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen statt, von denen die Gesellschaft betroffen war. Mit Kaufvertrag vom 23./24. Oktober 2012 wurde das Immobilienportfolio der ehemaligen ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG, Berlin (im Folgenden „ei invest KG“), an die GSW Immobilien AG, Berlin, im Rahmen eines Share Deals verkauft. Dabei erwarb die GSW Immobilien AG 94,9 % und die ZISA Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG 5,1 % der Anteile. Im Zusammenhang mit dem Verkauf wurde zunächst die Gesellschaftsstruktur des Portfolios verändert.

Demnach wurde in einem ersten Schritt die Kommanditistin der ei invest KG, die ei invest L2 – Berlin I GmbH auf die zweite Kommanditistin, die ei invest L1 – Berlin I GmbH mit Wirkung zum 30. Juni 2012 verschmolzen. Danach ist die Komplementärin der ei invest KG, die ei invest General – Berlin I GmbH mit Vertrag vom 13. November 2012 ausgetreten.

Mit dem Austritt der Komplementärin sind die Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG auf die ei invest L1 – Berlin I GmbH angewachsen. Die ei invest L1 – Berlin I GmbH ist danach in GSW Corona GmbH umfirmiert worden.

2. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2012 hat nicht ganz die Erwartungen und Vorausschätzungen für dieses Jahr erreicht. Ungeachtet der insgesamt recht erfolgreichen Exporttätigkeit haben die Unternehmen ihre Investitionsbudgets erheblich gekürzt. Da sich eine Schwäche der globalen Konjunktur abzeichnete, wurde eine Reihe von Investitionsprojekten trotz der äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen aufgeschoben oder ganz gestrichen. In einem bemerkenswerten Kontrast hierzu erhöhten sich die Aufwendungen im Wohnungsbau erheblich. Die Neubauaktivitäten richten sich weiterhin überwiegend auf den Geschosswohnungsbau. Dies steht im

Einklang mit den Preistrends auf den Immobilienmärkten, die vor allem für Etagenwohnungen in Ballungsräumen deutlich nach oben zeigen.

Trotz der Belastungen durch die zum Teil schweren Anpassungsrezessionen im Euro-Gebiet und die sich aus der Schuldenkrise ergebenden Unwägbarkeiten zeigt sich die deutsche Wirtschaft nach wie vor in einem guten Zustand. Dies spricht dafür, dass die deutsche Wirtschaft die sich abzeichnende Durststrecke gut bewältigen wird.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach ersten Berechnungen gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % (preisbereinigt um 0,7 %). Das moderate Wachstum zeigte sich dabei aber in fast allen Wirtschaftszweigen. Die privaten Konsumausgaben legten mit einem Plus von 0,8 % etwas schwächer zu als noch im Vorjahr. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in 2012 war ebenfalls weiter positiv. So wird die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt durch das Statistische Bundesamt mit 41,6 Millionen angegeben. Das sind 0,5 % mehr als im Vorjahr. Bereits in 2011 war ein Anstieg in Höhe von 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

3. Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2012

Wesentlicher wirtschaftlicher Einflussfaktor für das Geschäft der GSW Corona GmbH (vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH) ist die Nachfrage nach Mietflächen. Die Leerstandsquote des Portfolios hat insgesamt über alle Standorte betrachtet abgenommen, wobei die Standorte Berlin-Charlottenburg und Berlin-Reinickendorf hervorzuheben sind. Hier konnte die durchschnittliche Leerstandsquote um 40 % bzw. 20 % gesenkt werden (2012: 1,4 % und 2,0 %; Vj. 2,4 % und 2,5 %).

Die Durchschnittsmieten beliefen sich dabei zum Ende des Jahres 2012 auf 5,33 EUR/qm/Monat für Mietwohnungen sowie auf 6,48 EUR/qm/Monat für Gewerberäume. Die durchschnittliche Leerstandsquote für das Gesamtportfolio sank von 2,3 % im Vorjahr auf 2,2 %.

3.1 Ertragslage

Aufgrund der erfolgten gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen ist die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Geschäftsjahres nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Die Ertragslage stellt sich - im Vergleich zum Vorjahr - wie folgt dar:

	2012	2011	Veränderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	1.657	0	1.657
Bestandsveränderung	942	0	942
Sonstige betriebliche Erträge	<u>33</u>	<u>0</u>	<u>33</u>
Gesamtleistung	2.632	0	2.632
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.425	0	1.425
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	197	0	197
Sonstiger Betriebsaufwand	1.305	22	1.283
Sonstige Steuern	<u>310</u>	<u>0</u>	<u>310</u>
Betrieblicher Aufwand	<u>3.237</u>	<u>22</u>	<u>3.215</u>
Betriebsergebnis	-605	-22	-583
Finanzergebnis	-811	-3	-808
Neutrales Ergebnis	-190	0	-190
Außerordentliches Ergebnis	<u>-12.925</u>	<u>0</u>	<u>-12.925</u>
Jahresfehlbetrag	<u>-14.531</u>	<u>-25</u>	<u>-14.506</u>

Die Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest – Berlin I GmbH & Co. KG sind zum 13. November auf die Gesellschaft angewachsen. Insofern stellt die Ertragslage operativ nur auf dem Zeitraum 13.11. bis 31.12.2012 ab. Aus Gründen der Vergleichbarkeit beziehen sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Umsatzerlöse des Berichtsjahres auf die Gesamterlöse des Portfolios für 12 Monate unabhängig von der gesellschaftsrechtlichen Struktur:

	2012	2011	Veränderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Mieteinnahmen	13.359	13.043	316
Erlösschmälerung (im Wesentlichen Leerstand)	<u>-344</u>	<u>-377</u>	<u>33</u>
Mieteinnahmen	13.015	12.666	349
Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	<u>6.835</u>	<u>6.539</u>	<u>296</u>
Summe	<u>19.850</u>	<u>19.205</u>	<u>645</u>

Die Bestandsveränderung (TEUR 942) beinhaltet ausschließlich die im Zeitraum 13.11. bis 31.12.2012 angefallenen umlagefähigen Betriebskosten. Leerstandsbezogene Betriebskosten sind gegenüber den Mietern nicht umlagefähig und wurden demnach nicht aktiviert. Diese Kosten verbleiben als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die für den Zeitraum nach der Anwachsung angefallenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR 1.425) setzen sich im Wesentlichen aus laufenden Instandhaltungskosten (TEUR 500), Betriebskosten (TEUR 723), laufenden Hausverwaltergebühren (TEUR 148) sowie Hausverwaltervergütungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen (TEUR 55) zusammen.

Der sonstige Betriebsaufwand (TEUR 1.663; Vj. TEUR 22) beinhaltet insbesondere Gebühren für die Zustimmung der darlehensgebenden Bank zu den Umstrukturierungsmaßnahmen (TEUR 855), Aufwendungen für Aufgaben im Zusammenhang mit der Kontrolle und Optimierung der Finanzierung der Gesellschaft (TEUR 560) und Management- und Controllingaufgaben (TEUR 107). Darüber hinaus sind Aufwendungen für Rechts-, Gerichts- und Beratungskosten (TEUR 87) enthalten.

Das Finanzergebnis (TEUR -811; Vj. TEUR -3) ist im Wesentlichen durch die Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen (TEUR 482) sowie für langfristige Bankdarlehen (TEUR 470) geprägt. Demgegenüber stehen u. a. Zinserträge für laufende Bankguthaben (TEUR 4).

Das neutrale Ergebnis (TEUR -190) beinhaltet im Geschäftsjahr 2012 hauptsächlich Erträge aus dem Eingang bereits abgeschriebener Forderungen (TEUR 144), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 13) und Erträge aus Kursdifferenzen (TEUR 11) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 350) und Forderungsverluste (TEUR 8).

Das außerordentliche Ergebnis (TEUR -12.925) resultiert ausschließlich aus dem Ergebnis der Anwachsung sämtlicher Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest properties - Berlin I GmbH & Co. KG gemäß § 738 Abs. 1 S. 1 BGB auf die Gesellschaft. Die Buchwerte der übernommenen Schulden haben die Buchwerte der übernommenen Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der bestehenden Beteiligung an der Gesellschaft um diesen Betrag überstiegen.

3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	132.597	92,8	2.929	98,9	129.668
Unfertige Leistungen	7.178	5,0	0	0,0	7.178
Kurzfristige Forderungen	222	0,2	0	0,0	222
Flüssige Mittel	2.867	2,0	34	1,1	2.833
	<u>142.864</u>	<u>100,0</u>	<u>2.963</u>	<u>100,0</u>	<u>139.901</u>
Kapital					
Eigenkapital	-11.517	-8,0	2.887	97,4	-14.404
Langfristige Verbindlichkeiten (über 5 Jahre)	52.739	36,9	0	0,0	52.739
Mittelfristige Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahre)	90.000	63,0	0	0,0	90.000
Kurzfristige Verbindlichkeiten (unter 1 Jahr)	11.642	8,1	76	2,6	11.566
	<u>142.864</u>	<u>100,0</u>	<u>2.963</u>	<u>100,0</u>	<u>139.901</u>

Wesentlicher Einflußfaktor für die Vermögenssituation der Gesellschaft waren die gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen im Geschäftsjahr. Maßgeblich für den Anstieg der Vermögenswerte sind die durch die Anwachsung übertragenen Immobilienwerte. Im Gegenzug sind die im Vorjahr ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerte in Höhe von TEUR 2.929 weggefallen.

Der Bestand an unfertigen Leistungen umfasst die abrechenbaren Betriebskosten gegenüber Mietern für das Jahr 2012.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich aus der Übernahme der Kreditverbindlichkeiten der angewachsenen Gesellschaft.

Im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen (vgl. Abschnitt 1.) wurde ein Teil der im Rahmen der Anwachsung übernommenen Finanzierungsverbindlichkeiten abgelöst und durch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 52.739 des neuen Gesellschafters ersetzt. Das Gesellschafterdarlehen hat dabei eine Laufzeit von zehn Jahren.

3.3 Finanzlage

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln (TEUR 2.867; Vj. TEUR 34). Auch hier ist ein Vergleich mit dem Vorjahr durch die Umstrukturierung nicht möglich.

4. Risikobericht

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Im Allgemeinen wird unter Risiko die Möglichkeit ungünstiger zukünftiger Entwicklungen verstanden, durch die das tatsächliche Ergebnis einer unternehmerischen Aktivität von dem erwarteten Resultat abweicht.

Unternehmerische Risiken können nicht vermieden werden, allerdings sollen sie frühzeitig erkannt und überwacht werden. Art und Umfang des Risikomanagements werden dabei durch die Größe und Komplexität des Unternehmens sowie den branchenspezifischen Risikopotentialen definiert.

Die Gesellschaft sieht sich derzeit vor allem folgenden Risiken ausgesetzt, die permanent durch die Geschäftsführung, das Controlling sowie das Reporting der Gesellschaft überwacht werden.

4.1 Makroökonomische Risiken

Makroökonomische Risiken beziehen sich auf mögliche Veränderungen im globalen Umfeld des Unternehmens, insbesondere Zins- und Währungsrisiken. Dem Zinsrisiko begegnet die Gesellschaft durch die Vereinbarung über fixe Zinssätze.

Die Gesellschaft beschränkt sich in ihrem unternehmerischen Engagement geographisch derzeit auf den Berliner Markt. Damit bestehen keine zusätzlichen länderspezifischen Risiken.

4.2 Immobilienspezifische Risiken

Die Gesellschaft ist von Risiken betroffen, die sich durch den Besitz, die Verwaltung und die Vermietung von Immobilien ergeben. Die Hauptrisiken betreffen im

Wesentlichen die Vermietung der Liegenschaften zu den jeweiligen Marktbedingungen, die Attraktivität des Immobilienmarktes, negative Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt sowie Risiken der richtigen Marktwertfeststellung. Somit kommt es hinsichtlich der Objekte auf die bauliche Substanz, die Entwicklungsfähigkeit und weitere wertbeeinflussende Faktoren, wie z. B. erzielbare Mieterlöse, Lage, Standortqualität sowie Bonität des Mieters, an.

Als Bestandhalter von Wohnimmobilien muss die Entwicklung des Immobilienmarktes, der Wettbewerb zwischen den Investoren, die Finanzierungsbedingungen, die konjunkturelle Lage, die demographische Entwicklung, die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und die Änderungen des Wohnverhaltens der Mieter beobachtet werden. Darüber hinaus kann sich auch die Änderung der Sozialstruktur eines Stadtviertels auswirken.

Für die angestrebte Wertschöpfung ist die effiziente Verwaltung des Immobilienbestandes ein entscheidender Faktor. Der Verringerung des Leerstandes und der Steigerung der Mieteinnahmen kommt eine große Bedeutung zu. Dabei müssen marktgerechte Wohnungen, Werbemaßnahmen sowie ein auf den Mietinteressenten zugeschnittenes Angebot eine ausreichende Nachfrage erzeugen. Die bestehenden Mietverhältnisse müssen gepflegt und die Mieterbindung verstärkt werden.

Zur Minimierung der Risiken erfolgt die Vergütung des Property Managers anreizbezogen, d. h. auf Basis tatsächlicher Mieteinnahmen sowie tatsächlich vermieteter Wohnungen.

Zudem gibt es einige von der Gesellschaft nicht beeinflussbare vorherrschende Marktbedingungen (Wirtschaftswachstum, Inflation, Zinsniveau). Diese nehmen erheblichen Einfluss auf Erwerbsmöglichkeiten, -zeitpunkte und erzielbare Preise. Kauf- und Verkaufspreise hängen von der Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Immobiliensektor, insbesondere dem Berliner Immobiliensektor, ab.

Wir gehen davon aus, dass auch zukünftig ein entsprechender Bedarf an Wohnraum vorhanden sein wird, so dass wir mit keinem generellen Nachfrageschwund an Wohnungen rechnen müssen.

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, insbesondere der mietrechtlichen, steuerrechtlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. Dadurch wird häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer bewirkt.

Auch von rechtlicher Seite erwarten wir keine signifikanten Änderungen zu unseren Lasten, da wir unsere Mietverträge und die Verwaltung der Mietverhältnisse an einer langjährigen, gefestigten Rechtsprechung ausgerichtet haben.

4.3 Finanzierungs- und Cashflowrisiken

Finanzierungsrisiken können sich aus einer Refinanzierungsnotwendigkeit und Bankenfinanzierung ergeben. Dabei lautet das grundsätzliche Ziel des Finanzmanagements, den langfristig gebundenen Vermögenswerten eine langfristige Finanzierung gegenüberzustellen.

Zur Bedienung der Verpflichtungen aus Fremdkapitalfinanzierungen ist die Gesellschaft auf die Erzielung eines positiven Cashflows angewiesen. Dieser wird insbesondere aus Mieteinnahmen erwirtschaftet. Sofern es der Gesellschaft zukünftig nicht gelingen sollte, den erforderlichen positiven Cashflow zu generieren, könnte sie gezwungen sein, Wohnungsverkäufe ungeachtet der Marktsituation und zu für sie ungünstigen Konditionen vorzunehmen, Barmittel zu verbrauchen oder Fremdmittel aufzunehmen. Dies könnte zu einem Substanzverlust führen und erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Gemäß Kreditvertrag mit der DG Hyp ist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit eine Interest Cover Ratio von mindestens 215 % sowie eine Loan to Value Ratio von 80 % einzuhalten. Mit Änderungsvereinbarung vom 18. Oktober 2010 wurde der Darlehensvertrag dahingehend geändert, dass in Jahren ab 2010, in denen die tatsächlich durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen von den gemäß Anlage zur Änderungsvereinbarung budgetierten Maßnahmen nach unten abweichen, der Differenzbetrag auf einem an die DG Hyp zu verpfändenden Konto anzusparen ist. Für das Geschäftsjahr 2011 wurden auf einem entsprechend eingerichteten Konto TEUR 149 erstmalig hinterlegt. Diese Mittel stehen der Gesellschaft aber auch weiterhin für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Überprüfungen haben ergeben, dass alle Vorschriften des Kreditvertrages eingehalten wurden.

4.4 Objektrisiken im Bestand

Das Portfolio der Gesellschaft konzentriert sich auf Berlin. Durch diese regionale Konzentration unterliegt die Gesellschaft dem erhöhten Risiko, dass sich negative politische, wirtschaftliche oder andere Entwicklungen in Berlin bzw. Deutschland signifikant auf das Geschäft der Gesellschaft auswirken könnten.

Eine erhebliche Risikostreuung ist bereits dadurch gegeben, dass der einzelne Mietvertrag - gemessen am Gesamtvolumen - nur einen geringen Anteil hat. Der Zahlungsausfall einzelner Mieter wirkt sich somit nicht entscheidend auf das Gesamtergebnis aus.

Durch Instandhaltungsmaßnahmen befinden sich unsere Wohnungsbestände überwiegend in einem guten Zustand, so dass hohe Mietausfälle in Folge von Leerstand weitgehend ausgeschlossen werden können. Auch zukünftig müssen entsprechende Mittel bereitgestellt werden, um den Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden.

Die klassischen Risiken, die in Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, werden durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

4.5 Risiken durch Service Provider

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Vor allem Dienstleistungen wie das Property Management und Managementdienstleistungen werden von anderen Gesellschaften eingekauft, so dass die Gesellschaft von der Leistungsfähigkeit dieser Gesellschaften wesentlich abhängig ist.

5. Prognosebericht

5.1 Künftige Risiken und Chancen

5.1.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft unterliegt unterschiedlichen Einflussfaktoren des deutschen Immobilienmarktes. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die Kaufkraft der Bevölkerung, insbesondere der Region Berlin, in der die Objekte gelegen sind, und die Ausgestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die allgemeine Werteinschätzung und Wertentwicklung von Immobilien.

Umstände, wie die Mieterbonität, das Zinsniveau oder Betriebskostenentwicklungen haben Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Diese Faktoren können durch die Gesellschaft nicht unmittelbar beeinflusst werden. In der Konsequenz ergeben sich hieraus Risiken für die allgemeine Nachfrage nach Wohnmietflächen und die Finanz- und Ertragssituation bestehender als auch zukünftiger Mieter. Dadurch ist die Gesellschaft den üblichen Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel einem steigenden Leerstand oder einer nicht zu bestehenden Konditionen erfolgenden Anschlussvermietung, ausgesetzt.

5.1.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Ein stagnierendes bzw. sogar rückläufiges Angebot von Wohnraum gegenüber einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum wird den Immobilienmarkt in Berlin voraussichtlich weiter positiv entwickeln und beleben. Steigende Mieten und sinkende Leerstände tragen zu Immobilieninvestitionen bei.

5.2 Voraussichtliche Entwicklung

Der Fokus der Gesellschaft liegt weiterhin auf der Wertsteigerung des bestehenden Berliner Immobilienportfolios durch mieterorientiertes und professionelles Asset und Property Management.

Da sich im Bestand der Gesellschaft fast ausschließlich Wohnungen befinden, kommt

der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und Mietpreise eine besondere Bedeutung zu. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin wird in den nächsten Jahren ein weiteres konstantes Wachstum erwartet. Ziel der Gesellschaft ist es für 2013, neben einer Erhöhung der Durchschnittsmieten auch den Leerstand weiter abzubauen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gesellschaft optimistisch in die Zukunft.

Die Gesellschaft erwartet aufgrund der verbesserten gesamtwirtschaftlichen Situation und des verbesserten Berliner Immobilienmarktes, insbesondere des Wohnungsmarktes, in den nächsten zwei Geschäftsjahren weiterhin eine stetige Ergebnisverbesserung.

6. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, über die zu berichten wäre.

Berlin, den 15. Februar 2013

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

GSW Corona GmbH, Berlin (vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH)
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	EUR	EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.656.510,38	0,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		941.960,44	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>201.505,59</u>	<u>0,00</u>
		2.799.976,41	0,00
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.424.863,26		0,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-197.001,29		0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.662.897,67</u>		<u>-22.117,49</u>
		-3.284.762,22	-22.117,49
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.847,00 (Vj. TEUR 0)	5.947,69		0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.253,00 (Vj. TEUR 3)	<u>-817.441,53</u>		<u>-2.606,00</u>
		<u>-811.493,84</u>	<u>-2.606,00</u>
9. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>		-1.296.279,65	-24.723,49
10. Außerordentliche Aufwendungen		-12.925.228,15	
11. Sonstige Steuern		<u>-309.794,81</u>	<u>0,00</u>
12. <u>Jahresfehlbetrag</u>		<u><u>-14.531.302,61</u></u>	<u><u>-24.723,49</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

GSW Corona GmbH (vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH), Berlin

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der GSW Corona GmbH für das Geschäftsjahr 2012 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs in Anlehnung an das im Rahmen der "Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 6. März 1987 für Wohnungsunternehmen, die Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder eingetragene Genossenschaften sind, vorgeschriebene Formblatt aufgestellt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenkriterien des § 267 Abs. 2 i. V. m § 267 Abs. 4 S. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Für die Gewinn und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Im Berichtsjahr fanden umfangreiche gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen statt, von denen die Gesellschaft betroffen war. Mit Kaufvertrag vom 23./24. Oktober 2012 wurde das Immobilienportfolio der ehemaligen ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG, Berlin (im Folgenden „ei invest KG“), an die GSW Immobilien AG, Berlin, im Rahmen eines Share Deals verkauft (die GSW Immobilien AG erwarb 94,9 %, die ZISA Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG 5,1 % der Anteile). Im Zusammenhang mit dem Verkauf wurde zunächst die Gesellschaftsstruktur des Portfolios verändert.

Demnach wurde in einem ersten Schritt eine Kommanditistin der ei invest KG, die ei invest L2 – Berlin I GmbH auf die zweite Kommanditistin, die ei invest L1 – Berlin I GmbH mit Wirkung zum 30. Juni 2012 verschmolzen. Danach ist die Komplementärin der ei invest KG, die ei invest General – Berlin I GmbH mit Vertrag vom 13. November 2012 ausgetreten.

Mit dem Austritt der Komplementärin sind die Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest properties – Berlin I GmbH & Co. KG auf die ei invest L1 – Berlin I GmbH angewachsen. Die ei invest L1 – Berlin I GmbH ist danach in GSW Corona GmbH umfirmiert worden.

Aufgrund der vorgenannten gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen sind die Daten zum 31. Dezember 2012 nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält die Erträge und Aufwendungen der angewachsenen ei invest KG somit erst ab dem 13. November 2012.

Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts Anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital sowie die Schulden wurden in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend aufgegliedert.

Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Die einzelnen Positionen wurden wie folgt bewertet:

- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden mit den Anschaffungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten abzüglich planmäßiger Abschreibung angesetzt.
- Die Vorräte beinhalten die noch nicht an die Mieter abgerechneten, umlegbaren Betriebskosten des Geschäftsjahres.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Notwendige Wertberichtigungen wurden vorgenommen.
- Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag angesetzt.
- Die Rückstellungen tragen den erkennbaren Risiken und sonstigen ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages angesetzt.
- Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.
- Forderungen in fremder Währung werden zum Kurs am Entstehungstag oder dem niedrigeren Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Verbindlichkeiten in fremder Währung werden mit dem Kurs bei Einbuchung der Verbindlichkeit oder mit dem höheren Kurs am Bilanzstichtag bewertet.
- Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Auszahlungen bzw. Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag gebildet, soweit sie Aufwendungen bzw. Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

II. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Das Anlagevermögen beinhaltet Grund und Boden sowie Gebäude. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist im Anlagespiegel auf Seite 9 dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen sämtlichst ein Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.

Die Guthaben bei Kreditinstituten enthalten ein verpfändetes Bankkonto mit einem Saldo per 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 149. Die Verpfändung des Bankguthabens erstreckt sich nur insoweit, als dass die Beträge für Maßnahmen der Instandhaltung zu verwenden sind.

Eigenkapital

Das als gezeichnetes Kapital ausgewiesene Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.037. Das Kapital ist vollständig eingezahlt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Stichtag TEUR 2.034. Aus der Verschmelzung mit der ei invest L2 – Berlin I GmbH resultiert eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe des Betrages um den die übernommenen Vermögensgegenstände die im Zuge der Verschmelzung übernommenen Schulden übersteigen.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2012 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 11.516.869,48 (Vorjahr: EUR 0,00) aus und ist damit bilanziell überschuldet. Nach § 19 Abs. 2 InsO liegt eine Überschuldung vor, "wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich." Die Geschäftsführung geht grundsätzlich von der Fortführung des Unternehmens aus und verweist darüber hinaus auf stille Reserven im Sachanlagevermögen. Eine Überschuldung im Sinne der Insolvenzordnung liegt damit nicht vor.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für aufgrund des Gesellschafterwechsels fällig werdende Gebühren der finanzierenden Bank in Höhe von TEUR 855 (Vorjahr: TEUR 0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen

(TEUR 218; Vorjahr: TEUR 0) und Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb der ersten drei Monate nachgeholt werden (TEUR 296; Vorjahr: TEUR 0).

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	davon mit einer Restlaufzeit von			
	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	einem bis fünf Jahren	mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.900.000,00	900.000,00	90.000.000,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Erhaltene Anzahlungen	6.855.037,91	6.855.037,91	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.175,40	71.175,40	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>4.217,09</i>	<i>4.217,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>54.780,96</i>	<i>54.780,96</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	53.292.612,38	553.757,97	0,00	52.738.854,41
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	485.600,88	485.600,88	0,00	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt	<u>151.604.426,57</u>	<u>8.865.572,16</u>	<u>90.000.000,00</u>	<u>52.738.854,41</u>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>58.998,05</i>	<i>58.998,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe wie folgt gesichert:

- Grundsschulden,
- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag, ausgenommen der Eigentumsverschaffungsansprüche inklusive von Gewährleistungsansprüchen sowie Ansprüchen auf Rückzahlung des Kaufpreises, soweit diese auf Zahlung von Geld gerichtet sind,
- Abtretung der Mietzinsen aus den Beleihungsobjekten, zunächst in stiller Form, das heißt, die Offenlegung erfolgt nur im Fall von Leistungsstörungen, Kreditkündigung bzw. Zwangsverwertung des Objektes im Rahmen der Zwangsverwaltung,
- Abtretung von Mietforderungen.

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich durch in Berlin gelegene Wohnobjekte erwirtschaftet und wurden im Zeitraum nach der Anwachsung der ei invest – Berlin I GmbH & Co. KG vom 13. November bis 31. Dezember 2012 erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 202, Vorjahr: TEUR 0) resultieren mit TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die außerordentlichen Aufwendungen (TEUR -12.925; Vorjahr: TEUR 0) resultieren aus der Anwachsung sämtlicher Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest properties - Berlin I GmbH & Co. KG gemäß § 738 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Vermögensgegenstände und Schulden der ei invest properties - Berlin I GmbH & Co. KG sind zu Buchwerten übergegangen.

III. Ergänzende Angaben

Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Geschäftsführer der Gesellschaft waren bis zum 2. Dezember 2012:

Herr Michael Kaa Andersen (Vorsitzender), Kaufmann, Vedbæk (Dänemark),
Herr Kurt Kim Petersen, Kaufmann, Taastrup (Dänemark),
Herr Lars Thylander, Kaufmann, Klampenborg (Dänemark) und
Herr Carsten Viggo Bæk, Kaufmann, Fredensborg (Dänemark).

Die Geschäftsführer vertraten die Gesellschaft allein. Sie durften Rechtsgeschäfte mit sich selbst und mit sich als Vertreter Dritter abschließen.

Geschäftsführer der Gesellschaft vom 3. Dezember 2012 bis zum 11. Februar 2013 waren:

Herr Thilo Freiherr von Stechow, Bereichsvorstand der GSW Immobilien AG, Berlin,
Herr Andreas Hecker, Leiter Vorstandsbüro der GSW Immobilien AG, Langenhagen,
Herr Kay Engbring, Bereichsleiter Recht/Risikomanagement/Compliance der GSW Immobilien AG, Berlin, und

Herr Dr. Joachim Jendretzki, Bereichsleiter Akquisition der GSW Immobilien AG, Berlin.

Die einzelnen Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft zusammen mit einem weiteren Geschäftsführer. Sie dürfen Rechtsgeschäfte mit sich selbst und mit sich als Vertreter Dritter abschließen.

Geschäftsführer der Gesellschaft seit dem 12. Februar 2013 sind:

Herr Thomas Zinnöcker, Diplom-Kaufmann, Berlin,
Herr Jörg Schwagenscheidt, Immobilienökonom, Berlin,
Herr Andreas Segal, Jurist, Berlin.

Die einzelnen Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft zusammen mit einem weiteren Geschäftsführer. Sie dürfen Rechtsgeschäfte mit sich selbst und mit sich als Vertreter Dritter abschließen.

Die Geschäftsführer erhielten während des Geschäftsjahres keine Bezüge von der Gesellschaft.

Abschlussprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 32.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG, Charlottenstraße 4, 10969, Berlin, einbezogen. Dieser ist im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB sowie keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte während des Geschäftsjahres 2012 keine Arbeitnehmer.

Unterzeichnung des Jahresabschlusses

Hiermit bestätigen die Geschäftsführer die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Der Jahresabschluss wird wie folgt unterzeichnet:

Berlin, den 15. Februar 2013

gez. Thomas Zinnöcker

gez. Jörg Schwagenscheidt

gez. Andreas Segal

GSW Corona GmbH, Berlin (vormals: ei invest L1 - Berlin I GmbH)
Entwicklung des Anlagevermögens 2012

	1.1.2012		Anschaffungs- und Herstellungskosten		31.12.2012		1.1.2012		Kumulierte Abschreibungen		31.12.2012		Buchwerte	
	EUR	EUR	Verschmelzung	Anwachsung	Anwachsung	Abgänge	EUR	EUR	Anwachsung	Zuführungen	Abgänge	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	0,00	143.376.784,22	0,00	143.376.784,22	0,00	0,00	0,00	10.583.053,62	197.001,29	0,00	10.780.054,91	132.596.729,31	0,00
Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.928.912,32	157.267,68	-3.086.180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.928.912,32
	2.928.912,32	157.267,68	140.290.604,22	0,00	143.376.784,22	0,00	0,00	0,00	10.583.053,62	197.001,29	0,00	10.780.054,91	132.596.729,31	2.928.912,32