

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

### A. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

In der Gesellschafterversammlung vom 1. November 2001 wurde die Liquidation der LEG beschlossen. Das Liquidationskapital betrug per 31. Dezember 2016 Mio. EUR 23,6. Im Geschäftsjahr 2017 erhöhte sich dieses auf Grund des Konzernjahresüberschusses (Mio. EUR 0,2) auf Mio. EUR 23,8.

Die Wirtschaftsplanung des Konzerns für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 prognostiziert keine weitere bilanzielle Überschuldung. Einzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage, sind im Planungszeitraum für die derzeit bekannten Risiken nicht erforderlich.

Die Rangrücktrittklärung des Gesellschafters vom 19. Juli 2001 für Gesellschafterdarlehen in Höhe von Mio. EUR 8,2 besteht fort.

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

### B. ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

Der Anteil der LEG an den vorgenannten Unternehmen stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

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

Zum Bilanzstichtag 2017 hält die LEG als Gründungsgesellschafterin noch eine Beteiligung an der Wohnpark Heroldplatz Nr. 2 GbR i. L., Berlin mit einem Geschäftsanteil von 5,84 %. Diese ist unter dem Posten ‚sonstige Beteiligungen‘ ausgewiesen. Die Fondsgesellschaft befindet sich seit dem 30. Juni 2012 in Liquidation.

## C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Liquidations-Jahresabschlusses der LEG (31. Dezember 2017) aufgestellt worden. Dieser ist mit dem Stichtag der einbezogenen Einzelabschlüsse identisch. Dem Konzernabschluss wurden die geprüften und mit dem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften für das Jahr 2017 zugrunde gelegt.

Der Konzernabschluss der LEG für das Geschäftsjahr 2017 wurde unter Anwendung der Vorschriften des HGB, des GmbHG, des Gesellschaftsvertrags sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

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

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

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind konsolidiert worden. Die sich aus der Schuldenkonsolidierung ergebende Aufrechnungsdifferenz (TEUR 1.430) wurde ergebniswirksam berücksichtigt.

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

## D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - soweit nicht ein niedrigerer Wert beizulegen ist - angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

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

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die Anlage 1 des Konzernanhangs verwiesen.

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

Die im Geschäftsjahr vorgenommenen Wertberichtigungen von TEUR 502,5 betreffen im Wesentlichen die verlustfreie Bewertung von Planungs- und Entwicklungsleistungen im Projekt Premnitz. In Höhe der Verluste für die Projekte in Premnitz verzichtet der Gesellschafter auf die Rückzahlung von Darlehen, so dass die Abwertung erfolgsneutral dargestellt wurde.

Zuschreibungen (TEUR 1.079) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

In den Vorräten sind unfertige Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von Mio. EUR 0,4 enthalten.

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

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Mio. EUR 48,3 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Darlehensverrechnungsanspruch gegen den Gesellschafter (Mio. EUR 48,2) ausgewiesen (Vorjahr: Mio. EUR 47,1).

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

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden grundsätzlich nicht abgezinst.

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Risiken für die Grundwassersanierung im Projekt Neu Döberitz, für Anschlussbeiträge Trink- und Schmutzwasser aktuell angeschlossener Grundstücke im Verbandsgebiet Wünsdorf, für ausstehende Rechnungen sowie für ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Personalbereich wurden Urlaubsrückstellungen sowie Rückstellungen für Abfindungsansprüche gemäß Sozialplan gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen in Höhe von Mio. EUR 50,1 zweckgebundene Darlehen für die Projekte am Standort Premnitz.

Angaben über die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind der als Anlage 2 beigefügten Übersicht zu entnehmen.

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

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

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

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

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind maßgeblich durch die Neutralisierung von Verlusten aus dem Projekt Premnitz, die der Gesellschafter übernimmt bestimmt. Des Weiteren enthält der Posten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Mieten, Verwaltungs-, Rechts- und Beratungskosten sowie Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand.

#### Sonstige Erläuterungen

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

### **E. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Der letzte noch bestehende Generalmietvertrag zu Lasten der LEG wurde vereinbarungsgemäß zum Jahresende 2017 beendet.

Im Rahmen eines Mietvertrages ab 1. Januar 2018 über Büroflächen am Sitz der Gesellschaft ist die LEG verpflichtet, für Büro- und Lagerflächen sowie 7 Stellplätzen derzeit monatlich EUR 3.116,00 zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen und der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu zahlen.

Der Mietvertrag wurde mit einer Festmietzeit von 3 Jahren geschlossen und kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Festmietzeit (31. Dezember 2020) beendet werden. Die LEG hat das Recht, den Mietvertrag auf zehn Jahre seit Mietbeginn zu verlängern. Nach Ablauf der Festmietzeit kann das Mietverhältnis von beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Der Mietvertrag ist derzeit ungekündigt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2018	2019	2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieten (Groß Glienicke, Haus 4) LEG	37,4	37,4	37,4
Leasing / Wartung - LEG	2,5	2,5	0,8
Mieten (Alte Post GbR) - SEND	9,3		
	<u>49,2</u>	<u>39,9</u>	<u>38,2</u>

### Haftungsverhältnisse

Als Gesellschafter der nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung haftet die Konzernmutter für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaften maximal quotaal entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung.

Seit 30. Juni 2012 befindet sich die Wohnpark Heroldplatz Nr. 2 GbR in Liquidation. Die inliegende Wohnimmobilie wurde im Geschäftsjahr 2013 veräußert. Die Liquidation wurde nach Aussage des Fondsverwalters zum 31. Dezember 2017 beendet. Eine Übersendung des Abschlussberichtes wurde für Juni 2018 in Aussicht gestellt.

### Honorare

Auf die Angabe über das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB wurde in den Einzelabschlüssen der vollkonsolidierten Unternehmen verzichtet und auf den Konzernabschluss verwiesen. Für die Prüfung der vollkonsolidierten Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses wurde ein Gesamthonorar in Höhe von TEUR 48,8 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Für sonstige Beratungsleistungen wurden netto TEUR 31,5 abgerechnet.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Ergebnisverwendung Muttergesellschaft

Das Geschäftsjahr 2017 der Muttergesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 925.039,00 ab. Dem Beirat wird vorgeschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Bilanzverlust der Muttergesellschaft in Höhe von EUR 271.342.905,53 auf neue Rechnung vorzutragen.

### Organe der Muttergesellschaft

Gesellschafterversammlung  
Beirat  
Liquidator

### Liquidatoren

Toralf Maatz, Berlin (ab 15. November 2006)  
Alexandra Suikat (ab 1. März 2008 bis 18. April 2018)  
Katharina Jarick (ab 29. August 2017)

### Mitarbeiter

Im Konzern waren im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich neun Mitarbeiter beschäftigt (Vorperiode: zehn), darunter eine (Vorperiode: eine) Teilzeitbeschäftigte. Zusätzlich waren drei geringfügig Beschäftigte für den Konzern tätig.

### Erklärung gemäß Corporate Governance Kodex des Landes Brandenburg

Der für die Beteiligungen des Landes Brandenburg an privatrechtlichen Unternehmen geforderte Corporate Governance – Bericht für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich der Erklärung, dass den Regelungen und Handlungsempfehlungen des Kodex' entsprochen wurde und werde, wurde abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Groß Glienicke, 4. Mai 2018

Toralf Maatz  
Liquidator

Katharina Jarick  
Liquidatorin