

Peach Property Group (Deutschland) AG

Köln

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Bilanz

Aktiva

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	850,00	3.702,00
II. Sachanlagen	34.491,00	52.431,00
III. Finanzanlagen	8.445.000,00	8.445.000,00
	8.480.341,00	8.501.133,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.932.338,61	13.300.588,41
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.814.071,33	2.919.061,43
	26.746.409,94	16.219.649,84
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	14.468,72	46.751,32
	35.241.219,66	24.767.534,16

Passiva

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00	5.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.167.174,27	1.167.174,27
III. Verlustvortrag	-2.785.013,52	-1.323.858,22
IV. Jahresfehlbetrag	-1.217.462,04	-1.461.155,30
	2.164.698,71	3.382.160,75
B. Rückstellungen	286.802,31	541.908,93
C. Verbindlichkeiten	32.789.718,64	20.843.464,48
	35.241.219,66	24.767.534,16

Gewinn- und Verlustrechnung

	2013	2012
	€	€
1. Rohergebnis	1.861.788,57	3.493.068,28
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.322.385,74	975.670,44
b) Soziale Abgaben	133.225,81	131.255,75
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	34.061,44	29.539,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.472.611,38	3.433.270,85
5. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	1.179.611,02	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	935.422,83	750.933,19
(davon von verbundenen Unternehmen € 688.262,56; Vorjahr € 336.698,79)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.230.085,14	1.127.313,64
(davon an verbundene Unternehmen € 197.262,17; Vorjahr € 152.279,36)		
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.215.547,09	-1.453.048,21
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.914,95	8.071,59
10. Sonstige Steuern	0,00	35,50
11. Jahresfehlbetrag	-1.217.462,04	-1.461.155,30

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Köln und wird im Handelsregister B des Amtsgerichts Köln unter der Nummer 76638 geführt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 5 Mio. alleinige Gesellschafterin ist die Peach German Properties AG, Stansstad/ Schweiz.

Der Jahresabschluss der Peach Property Group (Deutschland) AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Peach Property Group (Deutschland) AG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gesellschaft macht von der Möglichkeit des § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB Gebrauch und stellt nur eine verkürzte Bilanz auf.

Gegenstand des Unternehmens ist der Kauf, die Entwicklung, der Verkauf und die Vermittlung von Grundstücken und Immobilien im In- und Ausland. Weiterhin ist die Gesellschaft berechtigt, Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohn- und/oder Gewerberäume zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu verwerten. Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin die Erbringung von Management- und Serviceleistungen für die Projektgesellschaften der Peach Gruppe und Dritte; dabei vor allem das technische und kaufmännische Projektmanagement, der Ankauf und die Entwicklung von Projekten, der Verkauf und die Vermittlung der Projekte sowie alle sonstigen notwendigen operativen Maßnahmen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Einzelnen waren dies folgende Grundsätze und Methoden:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung angesetzt. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen pro rata temporis unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden die immateriellen Wirtschaftsgüter außerplanmäßig abgeschrieben.

Sachanlagevermögen:

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar vermindert um die planmäßige Abschreibung bewertet. Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode auf Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Abschreibung auf Zugänge erfolgt pro rata temporis.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem 1. Januar 2008 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG angewendet. Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut € 150 nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als € 150 und bis zu € 1.000 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Wirtschaftsgut vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

Finanzanlagen

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Beteiligungen an der Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und der Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2012 nach den allgemeinen Tauschgrundsätzen mit den Verkehrswerten der hingegebenen Wirtschaftsgüter bewertet, die zur Erfüllung der Einlageverpflichtung der Kommanditeinlage in die Gesellschaften eingebracht wurden. Die Beteiligungen an der Munster Portfolio GmbH sowie der Portfolio Erkrath Wohnen GmbH sind im Geschäftsjahr 2012 zum Verkehrswert bewertet worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die **Flüssigen Mittel** werden zum Nennwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass sämtliche erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Die Bewertung der **Verbindlichkeiten** erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrags.

Fremdwährungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden grundsätzlich mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung erfasst. Die Bilanzposten werden zum Stichtag wie folgt bewertet:

Kurzfristige Fremdwährungsforderungen (Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger) in Fremdwährungen werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Kurzfristige Fremdwährungsverbindlichkeiten (Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger) werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile **an verbundenen Unternehmen** (Anteilsbesitz) setzen sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

Unternehmen:	Quote:	Nominal:	Eigenkapital per 31.12.2013:	Jahresergebnis 2013:

Unternehmen:	Quote:	Nominal:	Eigenkapital per 31.12.2013:	Jahresergebnis 2013:
Real Value Living GmbH, Köln	100%	25.000,00	595.468,81 ³⁾	0,00 ⁴⁾
Peach Property Projekt III GmbH, Köln	75% ¹⁾	25.000,00	-975.950,46	-941.586,23
Munster Portfolio GmbH, Köln	94,9% ²⁾	25.000,00	75.061,77 ³⁾	0,00 ⁴⁾
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, Köln	94,9% ²⁾	25.000,00	92.970,36 ³⁾	0,00 ⁴⁾
Portfolio Erkrath Retail GmbH, Köln	100%	25.000,00	197.784,95 ³⁾	0,00 ⁴⁾
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG, Köln	100%	1.000,00	1.549.825,35 ³⁾	23.432,35
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG, Köln	100%	1.000,00	1.655.752,88 ³⁾	-81.158,61
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH, Köln	100%	25.000,00	23.701,83	2.131,60

1) Die übrigen Anteile werden von der Kaironos GmbH & Co. L 108 Lender KG, Krefeld, gehalten. Ausweis von Beteiligungswert, Eigenkapital und Jahresergebnis zu 100%

2) Die übrigen Anteile werden von der Peach German Properties AG gehalten. Ausweis von Beteiligungswert, Eigenkapital und Jahresergebnis zu 100%

3) Vor Zuweisung zu den Kapitalkonten der Gesellschafter

4) Es besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der Peach Property Group (Deutschland) AG

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Flüssige Mittel

Es handelt sich um frei verfügbare Mittel bei Kreditinstituten.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist vollständig eingezahlt.

Es handelt sich um Grundkapital gemäß § 272 Abs. 1 Satz 1 HGB in Verbindung mit § 6 und § 7 AktG. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 5.000.000 und ist eingeteilt in 5.000.000 nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist für die Dauer von fünf Jahren ab Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um bis zu € 2.500.000 insgesamt durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen ("Genehmigtes Kapital 2012").

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft blieb im Berichtsjahr unverändert bei € 1.167.174,27.

Das gesamte Eigenkapital zum Bilanzstichtag beträgt € 2.164.698,71.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten hinsichtlich der Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit	€	€	€	€
Berichtsjahr	10.849.718,64	21.940.000,00	-	32.789.718,64
Vorperiode	6.119.464,48	14.724.000,00	-	20.843.464,48

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat für ein verbundenes Unternehmen eine Garantie für eine eventuelle Inanspruchnahme durch einen von diesem Unternehmen beauftragten Unternehmer in Höhe von € 274.000,00 übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als gering eingeschätzt.

IV. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Rohergebnis

Das Rohergebnis beinhaltet hauptsächlich Erlöse aus weiterbelasteten Kosten aus der Erbringung von Management- und Serviceleistungen an verbundene Unternehmen sowie Erträge im Zusammenhang mit der Sacheinlage der beiden Dortmunder Portfoliogesellschaften.

Abschreibungen

Das Sachanlagevermögen wurde soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten vor allem Aufwendungen für Werbe- und Reisekosten, Raumkosten und Versicherungen, Beiträge und Abgaben sowie Aufwendungen aus der Konzernumlage der Peach Property Group AG.

Finanzergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Ergebnisabführungsverträge mit mehreren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Die daraus resultierenden Erträge sind - neben Zinsen aus der Begebung von Darlehen an verbundene Unternehmen - in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen enthalten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen umfassen Kosten im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe sowie die Zinsaufwendungen für die Anleihe und gewährte Darlehen von verbundenen Unternehmen.

Verlustvortrag und Bilanzverlust (Angaben nach § 158 Abs.1 AktG)

Der Verlustvortrag aus 2012 beträgt € 2.785.013,52.

Der Bilanzverlust entwickelte sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt:

Bilanzverlust zum 1. Januar 2013	€ 2.785.013,52
Jahresfehlbetrag 2013	€ 1.217.462,04
Bilanzverlust zum 31. Dezember 2013	€ 4.002.475,56

V. Schlussklärung des Vorstandes zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) nach § 312 AktG

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft angemessene Gegenleistungen erhalten.

Weiter erklären wir, dass seit Bestehen des Abhängigkeitsverhältnisses keine Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen wurden.

VI. Sonstige Pflichtangaben

Mutterunternehmen

Der Jahresabschluss der Peach Property Group (Deutschland) AG wird in den Konzernabschluss des obersten Mutterunternehmens, der Peach Property Group AG Zürich/ Schweiz einbezogen. Der Konzernabschluss der Peach Property Group AG wird nach seiner Aufstellung zum 31. Dezember eines Jahres an deren Sitz in Zürich (Seestraße 346, 8038 Zürich, Schweiz; eingetragen im Handelsregister von Zürich unter der Firmennummer CH-020.3.021.910-1) veröffentlicht und ist über die Internetseite der Muttergesellschaft zugänglich.

Die Peach Property Group (Deutschland) AG ist gemäß § 293 HGB von der Verpflichtung befreit, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Für den kleinsten Konsolidierungskreis auf Ebene der Peach German Properties AG Stansstad/Schweiz, wird ein gesonderter Konzernabschluss aufgestellt. Nach Aufstellung des Konzernabschlusses der Peach German Properties AG zum 31. Dezember eines Jahres wird dieser an deren Sitz in Stansstad (Achereggstrasse 10, 6362 Stansstad, Schweiz; eingetragen im Handelsregister des Kantons Nidwalden unter der Firmennummer CH-150.3.003.059-8) veröffentlicht. Über die Internetseite des obersten Mutterunternehmens ist der Konzernabschluss zugänglich.

Angaben zum Geschäftsführungsorgan

Im Berichtszeitraum waren Vorstände der Peach Property Group (Deutschland) AG:

Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender/CEO

Carsten Kipping, Finanzvorstand/CFO

Angaben zum Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestand zum Stichtag aus den folgenden Mitgliedern:

Dr. Thomas Wolfensberger, CEO der Peach Property Group AG, Zürich/Schweiz (Vorsitzender)

Dr. Marcel Kucher, CFO der Peach Property Group AG, Zürich/Schweiz (Stellv. Vorsitzender)

Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied des Verwaltungsrates der Peach Property Group AG, Zürich/Schweiz

Nach der Absage des im Jahre 2012 geplanten Börsengangs der Gesellschaft haben die Mitglieder Paul-Jörg Feldhoff, Dr. Daniel Kautenburger-Behr und Michael Zimmermann ihr Mandat im Februar 2013 niedergelegt. Die Satzung der Gesellschaft wurde hinsichtlich der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder per Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11.03.2013 angepasst.

Köln, den 28. März 2014

Bernd Hasse, Dipl.-Betriebswirt, Vorstandsvorsitzender (CEO)

Carsten Kipping, Dipl.-Kaufmann, Finanzvorstand (CFO)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde am 18.06.2014 festgestellt.