



**GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin**  
**(ehemals GAGFAH Acquisition 3 GmbH, Essen)**

---

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

**GSW Acquisition 3 GmbH (ehemals GAGFAH Acquisiton 3 GmbH), Essen**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2011**

AKTIVA	31.12.2011		31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		93.850.000,00	137.339.179,58
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		0,00	23.602,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		40.534.622,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.392,58		3.093.293,95
		<u>1.392,58</u>	<u>43.627.916,93</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		82.686,71	116.150,08
		<u>84.079,29</u>	<u>43.767.669,17</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>93.934.079,29</u>	<u>181.106.848,75</u>
<b>Treuhandvermögen</b>		0,00	166,52
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000,00	25.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		101.337.862,88	177.402.861,25
<b>III. Verlustvortrag</b>		-25.077.988,69	-8.647.631,72
<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>		-11.304.883,08	-16.430.356,97
		<u>64.979.991,11</u>	<u>152.349.872,56</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	276.077,75		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.623,20		205,37
		<u>279.700,95</u>	<u>205,37</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.683,99		3.352,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.672.703,24		23.645.756,25
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		5.097.906,89
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		9.754,85
davon aus Steuern 0,00 EUR (Vj. EUR 9.754,85)			
		<u>28.674.387,23</u>	<u>28.756.770,82</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>93.934.079,29</u>	<u>181.106.848,75</u>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		0,00	166,52

GSW Acquisition 3 GmbH (ehemals GAGFAH Acquisition 3 GmbH), Essen  
 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-23.602,16	-30.047,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.762.493,29	137.781,36
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.055.045,72	2.381.835,33
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	364.036,34	453.081,01
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.202.262,79 (Vj. EUR 1.506.938,56)	1.205.455,42	1.511.184,14
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen	11.377.145,01	14.359.000,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 1.178.843,47 (Vj. EUR 984.287,89)	1.178.843,47	990.972,68
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-11.030.723,99</u>	<u>-16.565.971,29</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>274.159,09</u>	<u>-135.614,32</u>
10. Jahresfehlbetrag	<u>-11.304.883,08</u>	<u>-16.430.356,97</u>

## Anhang

für das Geschäftsjahr 2011  
der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen, (ehemals GAGFAH Acquisition 3 GmbH), Essen

### A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen (nachfolgend kurz: Acquisition 3), wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in Übereinstimmung mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben.

Zum Bilanzstichtag ist die GSW Immobilien AG, Berlin, Gesellschafterin der Acquisition 3. Bis zum 23. November 2011 waren die GAGFAH Holding GmbH, Essen (nachfolgend kurz: GAGFAH Holding), mit einem Anteil von 94,80 % und die GAGFAH S.A. Luxembourg, Luxemburg (nachfolgend kurz: GAGFAH S.A.), mit einem Anteil von 5,20 % an der Acquisition 3 beteiligt.

Die Beteiligungen der Acquisition 3 sind unter Abschnitt D. Sonstige Angaben aufgeführt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Geringwertige Vermögensgegenstände im Einzelwert bis einschließlich 150,00 Euro werden als Betriebsaufwand gebucht.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit eine dauerhafte Wertminderung vorliegt, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

In der Berichtsperiode wurden bei den Finanzanlagen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 11.377 TEUR (14.359 TEUR) vorgenommen.

Im Berichtsjahr bestehen keine Forderungen gegen verbundene Unternehmen (40.535 TEUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf und der Abtretung des Darlehens gegenüber der GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH, Essen (nachfolgend kurz: Erste Grundbesitz), in Höhe von 39.135 TEUR.

Die bei der Umwandlung der ehemals GAGFAH Pegasus GmbH & Co. KG, Berlin, im Jahr 2007 von einer Kapital- in eine Personengesellschaft ausgelöste Kapitalertragsteuer auf die fiktive steuerliche Ausschüttung der freien Rücklagen ist bei der Gesellschafterin als Entnahme zu behandeln. Entsprechend wurde im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung in Höhe von 3.069 TEUR gegenüber dem Finanzamt eingestellt. Im Berichtszeitraum wurde der größte Teil dieser Steuerforderung an die GAGFAH Holding verkauft und abgetreten.

Alle sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 29. September 2011 wurde beschlossen, freie Kapitalrücklagen der Acquisition 3 in Höhe von 76.065 TEUR aufzulösen. Der Betrag wurde mit den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Acquisition 3 verrechnet. Auf die GAGFAH Holding entfiel ein Betrag in Höhe von 72.110 TEUR und auf die GAGFAH S.A. ein Betrag in Höhe von 3.955 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der GAGFAH Holding sind im Berichtszeitraum um 5.098 TEUR auf 0 TEUR zurückgeführt worden.

Alle Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten 2.055 TEUR (2.382 TEUR) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 339 TEUR (407 TEUR), die die Acquisition 3 für die GSW Pegasus GmbH, Berlin (nachfolgend kurz: Pegasus), übernommen und nicht an diese weiterbelastet hat.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 274 TEUR (-136 TEUR) beinhalten eine Zuführung zur Rückstellung für Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von 244 TEUR (0 TEUR), eine Zuführung zur Rückstellung für Körperschaftsteuer 2007 in Höhe von 32 TEUR (0 TEUR) und Steuererstattungen aus Körperschaftsteuer für die Geschäftsjahre 2008 bis 2010 in Höhe von 2 TEUR (100 TEUR).

## D. Sonstige Angaben

### Anteilsbesitz nach § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB

Die Acquisition 3 hält am 31. Dezember 2011 94,80 % der Anteile an der Pegasus.

Das Eigenkapital der Pegasus beträgt zum 31. Dezember 2011 -23.145 TEUR (3.765 TEUR), das Ergebnis beläuft sich vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 auf -26.910 TEUR (-2.517 TEUR).

Im laufenden Berichtszeitraum hat die Acquisition 3 ihre Geschäftsanteile an der Erste Grundbesitz, an die GAGFAH Holding und die KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald, verkauft.

Die Gesellschaft erzielte daraus Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von 2.735 TEUR.

### Organe

#### Mitglieder der Geschäftsführung bis zum 23. November 2011

##### **Herr William Joseph Brennan**

Chief Executive Officer und Vorsitzender der Geschäftsführung der GAGFAH Group

##### **Herr Stefan de Greiff**

Chief Investment und Sales Officer der GAGFAH Group

##### **Herr Nicolai Kuß**

Chief Operating Officer der GAGFAH Group

##### **Herr Stephen Charlton (seit 1. Februar 2011)**

Chief Financial Officer der GAGFAH Group

**Mitglieder der Geschäftsführung vom 23. November 2011 bis zum 20. Dezember 2011**

**Herr Andreas Hecker**

Prokurist der GSW Immobilien AG, Berlin

**Herr Thomas Rücker**

Prokurist der GSW Immobilien AG, Berlin

**Mitglieder der Geschäftsführung seit dem 20. Dezember 2011**

**Herr Thomas Zinnöcker**

Vorsitzender des Vorstandes der GSW Immobilien AG, Berlin

**Herr Jörg Schwagenscheidt**

Vorstand der GSW Immobilien AG (COO), Berlin

**Herr Andreas Segal**

Vorstand der GSW Immobilien AG (CFO), Berlin

**Konzernverhältnisse**

Die GSW Immobilien AG, Berlin, erstellt zum 31. Dezember 2011 einen befreienden Konzernabschluss nach § 315a Abs. 1 HGB für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Erstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

### Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

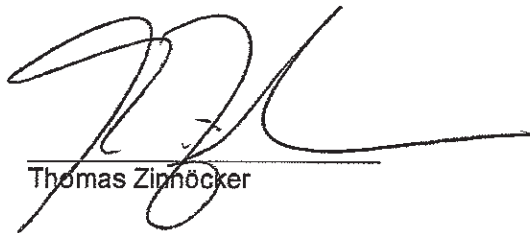
Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 wurde zwischen der GSW Immobilien AG, Berlin und der Acquisition 3 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der GSW Immobilien AG, Berlin.

### E. Verwendung des Jahresfehlbetrages

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 11.304.883,08 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, 5. März 2012

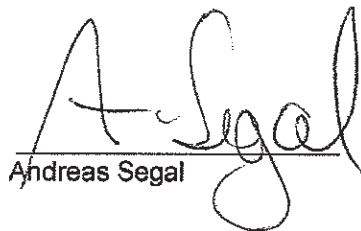
Die Geschäftsführung der GSW Acquisition 3 GmbH



Thomas Zinnöcker



Jörg Schwagenscheidt



Andreas Segal



## Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011 EUR		Bruttowerte		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011 EUR		Abschreibungen				Buchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2011 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Buchwert 31.12.2010 EUR	
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	159.575,04	58.467.609,61	159.575,04	58.467.609,61	105.227.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	93.650.000,00	137.339.179,59	
Summe Finanzanlagen	159.575,04	58.467.609,61	159.575,04	58.467.609,61	105.227.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	93.650.000,00	137.339.179,59	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	159.575,04	58.467.609,61	159.575,04	58.467.609,61	105.227.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	26.196.000,00	11.377.145,01	93.650.000,00	137.339.179,59	