

**Westgrund Aktiengesellschaft,
Berlin**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Die Westgrund AG ist die oberste Gesellschaft (Muttergesellschaft) der Westgrund-Unternehmensgruppe, welche zum 31. Dezember 2012 insgesamt 21 Gesellschaften umfasst. Zusätzlich bestehen zwei 20%ige Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften.

I. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Wettbewerbssituation

a) Gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich in einem schwierigen Umfeld im Jahr 2012 gut behauptet. Trotz der tiefen Rezession in den südlichen Ländern der Eurozone, der spürbaren Wachstumsabschwächung in den Schwellenländern sowie der Verunsicherung durch die Schuldenkrise hat sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2012 real um ca. 0,7 % erhöht. Die Wachstumsdynamik hat sich im Verlauf des Jahres 2012 deutlich abgeschwächt, was zeigt, dass sich Deutschland nicht vollständig von der Entwicklung seiner Nachbarländer abkoppeln kann. Eine hohe Wettbewerbsfähigkeit und die richtige Produkt- und Länderausrichtung sind gute Argumente für eine weitere gute Entwicklung. Zudem sind die Finanzen der privaten Haushalte, der Unternehmen und des öffentlichen Sektors in guter Verfassung, was erklärt, warum Deutschland seit Ausbruch der Schuldenkrise wesentlich stärker als seine Nachbarländer gewachsen ist. Die deutsche Wirtschaft wuchs von 2010 bis 2012 um jährlich gut 2,5 %, so dass das Vorkrisenniveau schon wieder um gut 2 % übertroffen wird. Dagegen haben die Volkswirtschaften der anderen Mitgliedsländer der Europäischen Währungsunion im gleichen Zeitraum nahezu stagniert und ihr reales Bruttoinlandsprodukt liegt im Schnitt noch um mehr als 4 % unter dem Vorkrisenniveau.

Insgesamt gehen 40 % der deutschen Exporte in die Mitgliedsländer der Eurozone. Seit Ende 2011 sind die Auftragseingänge aus diesen Ländern schon rückläufig, zuletzt mit zweistelligen Raten. Entsprechend schrumpfen die deutschen EU-Exporte schon seit einigen Monaten, was nur zum Teil durch kräftigere Exporte nach Asien und insbesondere die USA kompensiert werden konnte. Das deutsche Exportwachstum hat sich dementsprechend in 2012 verlangsamt. Für 2013 ist bei einer dynamischeren Wirtschaftsentwicklung im europäischen Ausland und den Schwellenländern wieder mit einer dynamischeren Exportentwicklung zu rechnen.

Auch die Ausrüstungsinvestitionen wurden durch die schwächeren Exporte und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Schuldenkrise gedämpft und lagen Ende 2012 um ca. 4,4 % unter dem Vorjahresniveau. Für 2013 ist nur mit einer leichten Erholung zu rechnen, insbesondere weil sich die Gewinnerwartungen der Unternehmen nur langsam verbessern werden.

Die Bauinvestitionen haben sich nach einem schwachen ersten Halbjahr 2012, das auch eine weitere Normalisierung der Investitionstätigkeit des Staates nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme widerspiegeln, in der zweiten Jahreshälfte 2012 erholt. Im Gesamtjahr 2012 war ein Rückgang von 1,1 % zu verzeichnen, wobei eine stark divergierende Entwicklung zwischen Wohnungsbauinvestitionen (+ 2,5 %) einerseits und gewerblichen und öffentlichen Investitionen (- 1,0 % bzw. -13 %) andererseits zu verzeichnen ist. Diese Divergenz dürfte sich auch in 2013 weiter fortsetzen. Das Umfeld für die Wohnungsbauinvestitionen bleibt weiter günstig. Neben niedrigen Finanzierungskosten sprechen auch die extrem niedrigen Anlagezinsen, die die Portfolioumschichtungen und damit die „Flucht in Sachwerte“ weiter antreiben dürften, der relativ stabile Arbeitsmarkt, die günstigen Einkommensaussichten sowie eine hohe Nettozuwanderung für eine anhaltend kräftige Wohnungsnachfrage. Auch die derzeit weiter steigenden Wohnungsbau genehmigungen deuten darauf hin, dass die Wohnungsbauinvestitionen 2013 mit rund 3 % noch kräftiger als im Jahr 2012 zunehmen. Bei den gewerblichen und öffentlichen Bauinvestitionen ist in 2013 mit einer Zunahme von 2 % zu rechnen nach einem Rückgang um 0,5 % im Jahr 2012.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust, so dass sich die Zahl der Erwerbstätigen, die bereits 2011 ein Rekordniveau erreicht hat, in 2012 noch einmal leicht auf 41,6 Mio. Erwerbstätige erhöht hat. Die Arbeitslosenquote betrug 6,8 %, wobei die Bundesregierung für 2013 einen leichten Anstieg auf ca. 7,0 % erwartet. Die Arbeitslosenquote in der Europäischen Union erhöhte sich in 2012 auf ca. 10,5 %.

Der private Konsum hat in 2012 um 0,6 % zugenommen und sollte sich in 2013 weiter erholen. Der Anstieg der Konsumentenpreise betrug im Jahresdurchschnitt 2012 rund 2 % und war vor allem durch Preisanstiege bei Nahrungsmitteln und Energie getrieben. Ohne Nahrungsmittel und Energie lag die sogenannte Kerninflationsrate bei nur ca. 1,5 %. Auch für 2013 wird nicht mit einem wesentlichen Anstieg der Inflationsrate gerechnet. Langfristige Inflationsrisiken können sich aus der expansiven Geldpolitik sowie des Anleihekaufprogramms der EZB ergeben, wobei sich dies zunächst stärker bei den Vermögenspreisen als bei den Konsumentenpreisen niederschlagen wird.

Die öffentlichen Haushalte in Deutschland sind aktuell in einer guten Verfassung, was insbesondere auf die konjunkturell bedingt kräftig sprudelnden Steuereinnahmen sowie den aufgrund der gesunkenen Renditen niedrigen Zinsdienst zurückzuführen ist. Deutschland befindet sich insgesamt auf einem guten Weg, die im Grundgesetz verankerte Schuldenregel, die ab 2016 das strukturelle Budgetdefizit auf 0,35 % des Bruttoinlandsprodukts begrenzt, zu erfüllen. Deutschland ist zudem wohl das einzige Land in der Eurozone, in dem schon in 2013 die Schuldenquote zurückgeht, mit weiter sinkender Tendenz. Aus den unverändert hohen Defizitquoten und Schuldenstände in anderen europäischen Haushalten auch in 2012 ergeben sich allerdings auch erhebliche Risiken für die Entwicklung der öffentlichen Haushalte in Deutschland.

Für das Jahr 2013 rechnet die Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum von 0,4 % und für 2014 von 1,5 %, so dass die deutsche Wirtschaft weiter etwas kräftiger wachsen würde als der Euroraum insgesamt. Hinter dieser erwarteten Erholung steht insbesondere die Annahme, dass die Volkswirtschaften in den meisten Euroländern in 2013 ihren zyklischen Tiefpunkt erreichen und dann auf einen moderaten Wachstumspfad einschwenken werden. Die konjunkturellen

Dämpfungseffekte durch die fiskalische Konsolidierung in der Eurozone sollten in 2013 geringer ausfallen. Auch in den USA sowie den Schwellenländern wird eine Beschleunigung des Wirtschaftswachstums in 2013 erwartet.

Erhebliche Risiken für die weitere konjunkturelle Entwicklung in Europa resultieren aus der weiteren Umsetzung der erforderlichen fiskalischen Konsolidierung der Mitgliedsländer. Mit der Ankündigung des EZB-Präsidenten Mario Draghi Ende Juli, alles Erforderliche für den Erhalt des Euro zu unternehmen, und dem im September 2012 von der EZB beschlossenen Anleiheankaufprogramm sind diese Risiken allerdings wohl geringer geworden. Die Finanzmärkte reagierten auf die Ankündigung des Programms äußerst positiv mit deutlichen Rückgängen bei den Renditeaufschlägen für Staatsanleihen und einem Anstieg der Aktienurse. Allerdings ist das Anleiheankaufprogramm insbesondere aufgrund der Nähe zur Staatsfinanzierung und damit vermeintlich einhergehenden Inflationsgefahren nicht unumstritten. Wichtig für eine fundamentale Bewältigung der Schuldenkrise wird deshalb mittelfristig sein, dass die nationalen Regierungen die öffentlichen Finanzen konsolidieren sowie die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Volkswirtschaften durch Reformen stärken. Dieser mehrjährige Anpassungsprozess wird durch zinsgünstige Finanzierungen unterstützt, was für die notwendige Ruhe an den Finanzmärkten sorgen sollte. Störungen auf diesem Lösungsweg sind allerdings jederzeit möglich, insbesondere wenn die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen eines Landes aufgrund der künstlich niedrigen Zinsen erlahmen. Zudem schaffen niedrige Zinsen Anreize für einen Anstieg der Verschuldung auch bei privaten Haushalten fördern die Bildung von Blasen bei den Vermögenspreisen, unter anderem bei Immobilien.

Aufgrund der Rolle der EZB als tragende Säule bei der Bewältigung der Eurokrise ist damit zu rechnen, dass die Zinsen auf absehbare Zeit niedrig bleiben, um die Stabilität des Finanzsystems und eine konjunkturelle Stabilisierung nicht zu gefährden. Dabei ist davon auszugehen, dass der seit Mitte 2012 bereits niedrige Leitzins von 0,75 % in 2013 weiterhin auf dem niedrigen Niveau belassen wird (Quelle: DB Research, Ausblick 2013).

b) Branchensituation

Die Immobilienpreise in Deutschland sind in den letzten zwei Jahren in den Ballungszentren durchschnittlich um gut 8 % und in Deutschland insgesamt um rd 5 % gestiegen. In der Zukunft ist eine regional stark differenzierte Wertentwicklung sehr wahrscheinlich, was auch durch die bereits stark unterschiedlichen Preistrends zwischen den attraktiven Zuzugsregionen und den wirtschaftsschwachen Fortzugsregionen in der Vergangenheit zu beobachten war.

Das Investoreninteresse an deutschen Immobilien ist nach wie vor unverändert hoch. Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern erlebten die deutschen Wohnungsmärkte in den letzten zehn Jahren keine Achterbahnfahrt. Zum einen war der Preisanstieg am deutschen Markt im internationalen Vergleich moderat und zum anderen sind die deutschen Immobilienpreise im Jahr 2010 erstmals seit 1995 wieder nennenswert gestiegen. Nach OECD-Berechnungen ist der deutsche Immobilienmarkt, gemessen an der Relation der Immobilienpreise zum verfügbaren Einkommen, noch rund 20 % unterbewertet. Immobilienpreise und verfügbare Einkommen sind zuletzt

etwa im Gleichgang angestiegen. Eine Immobilienblase liegt deshalb nach weitgehend übereinstimmender Expertenmeinung nicht vor.

Geringe Fertigstellungszahlen, niedrige Zinsen, eine solide gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Suche vieler Anleger nach „Betongold“ sorgen weiterhin in einigen Regionen für einen Boom auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere in den Ballungszentren verteuern sich Innenstadtlagen, wo es vereinzelt auch zu Preisblasen kommt. Diese Teilmärkte sind als Investmentprodukt aktuell nicht attraktiv.

Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum hat in den letzten Jahren weiter zugenommen, weil die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wie in den Jahrzehnten zuvor abnahm. Mehr als 40 Mio. Haushalte gibt es in Deutschland heute, etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zu Zeiten der Wiedervereinigung. Zudem nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter zu, so dass zunächst trotz einer prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahl von einem weiteren Anstieg der Nachfrage für Wohnraum auszugehen ist. Regional differenziert bestehen allerdings auch hier erhebliche Unterschiede.

Am deutschen Immobilien-Transaktionsmarkt war in 2012 eine nochmals deutliche Steigerung zu verzeichnen. Die Transaktionsvolumina von Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolien haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Bei den Gewerbeimmobilien betrug das Transaktionsvolumen EUR 25,0 Mrd. in 2012 nach EUR 23,0 Mrd. in 2011 und EUR 19,1 Mrd. in 2010. Bei den Wohnimmobilienportfolien waren es EUR 11,0 Mrd. in 2012 nach EUR 6,0 Mrd. in 2011 und EUR 3,8 Mrd. in 2010. Für 2013 wird ein Transaktionsvolumen auf etwa gleich bleibendem Niveau erwartet. Die Rahmenbedingungen für Transaktionen sind weiterhin gut.

Das Transaktionsvolumen in 2012 hat sich unterjährig wie folgt entwickelt:

in Mrd. EUR	Gewerbe	Wohnen	Gesamt
Q 1	5,1	3,6	8,7
Q 2	4,3	3,4	7,7
Q 3	5,3	1,7	7,0
Q 4	<u>10,3</u>	<u>2,3</u>	<u>12,6</u>
	<u>25,0</u>	<u>11,0</u>	<u>36,0</u>

Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt
Deutschland 2013: Ernst & Young

Unter den Verkäufergruppen befanden sich in 2012 wie in den Vorjahren ausländische Finanzinvestoren und Banken waren auch verstärkt auf der Verkäuferseite aktiv. Deutsche Investoren waren in 2012 allerdings mit einem Anteil von mehr als 70 % in der Mehrheit. Bei den Käufergruppen sind neben institutionellen Investoren verstärkt börsennotierte Immobilien-AGs als Käufer aufgetreten. Privatinvestoren waren in 2012 wie schon im Vorjahr nur im kleinvolumigen Bereich am Markt aktiv. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen ist 2012 im Vergleich zu 2011 erneut gestiegen. Auch waren vermehrt Portfoliotransaktionen und Share Deals zu beobachten.

Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt in Deutschland weiterhin in einem stabilen Zustand und Deutschland hat seinen Ruf des „sicheren Hafens“ erhalten. Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sind im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern deutlich positiver, was tendenziell auch mit positiveren Erwartungen für den Immobilienmarkt korrespondiert. 99 % der Marktteilnehmer halten Deutschland deshalb für einen attraktiven bis sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Die weiterhin bestehenden Unsicherheiten an den Kapitalmärkten, das niedrige Zinsniveau und Inflationsängste machen Immobilieninvestments für Investoren weiterhin attraktiv. Nach den deutlichen Preissteigerungen in den letzten Jahren ist allerdings eine regional differenzierte Herangehensweise erforderlich. Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich aufgrund seines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands sehr gut positioniert und mittlerweile zum bedeutendsten nationalen europäischen Immobilienmarkt aufgestiegen (Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013: Ernst & Young).

Für 2013 ist mit weiteren Großtransaktionen zu rechnen, was auch den kleinteiligeren Immobilieninvestmentmarkt positiv beeinflussen wird. Insgesamt gibt es in Deutschland wegen der unverändert attraktiven Rahmenbedingungen aktuell sehr viele Käufer und zu wenig Produkte im Core-Segment.

Elementar wichtig für einen funktionierenden Immobilienmarkt ist die Versorgung mit ausreichend Fremdkapital. Trotz der lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die sich nach aktueller Einschätzung mittelfristig nicht wesentlich ändern wird, ist eine nachhaltige Entspannung bei der Kreditversorgung der Realwirtschaft noch nicht zu verzeichnen. Die Banken sind insbesondere aufgrund der erwarteten Änderungen durch Basel III im Hypothekengeschäft eher zurückhaltend. In 2012 traten auch zunehmend Versicherungen und Pensionskassen als Fremdkapitalgeber auf. Zudem besteht eine steigende Nachfrage nach Mezzanine-Kapital. Eine enorme Bedeutung werden deshalb im Jahr 2013 und den folgenden Jahren die Refinanzierungen und Verlängerungen von bestehenden Immobilienfinanzierungen haben.

Ein attraktives Finanzierungsprodukt, welches aufgrund des andauernd niedrigen Zinsniveaus bei Investoren zunehmend an Attraktivität gewinnt, ist die grundbuchlich erstrangig besicherte Anleihe. In Abhängigkeit von der Qualität der als Sicherungssubstrat zur Verfügung stehenden Immobilien erhält der Investor eine risikoorientierte Verzinsung, die zwar über dem Zinssatz für deutsche Pfandbriefe aber deutlich unter dem Zinssatz für klassische Unternehmensanleihen liegen wird. Um die erstrangig besicherte Anleihe möglichst weit an die Qualität des deutschen Pfandbriefs anzunähern, wird es darauf ankommen, die aus der operativen Unternehmenstätigkeit resultierenden Risiken weitgehend zu isolieren. Dies war in der Vergangenheit bei den zu beobachtenden angeblich erstrangig besicherten Anleiheemissionen nicht immer der Fall.

c) Wettbewerbs- und Unternehmenssituation

Die Westgrund-Unternehmensgruppe ist weiterhin überwiegend auf dem Markt für deutsche Wohnimmobilien aktiv. Aufgrund des in 2012 erneut gestiegenen Investoreninteresses für diesen Teilmarkt, was sich in dem erneut gestiegenen Transaktionsvolumen in 2012 auch in Zahlen zeigt,

bietet dieser Markt weiterhin sehr gute Investitionschancen. Von besonderem Interesse ist hier der Berliner Immobilienmarkt.

Vor diesem Hintergrund des weiterhin sehr stabilen und attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarktes wird der Gewerbeimmobilienmarkt bei den weiteren Aktivitäten der Westgrund-Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren nur eine untergeordnete Rolle spielen. Das Hauptaugenmerk wird weiterhin auf dem Ausbau der aktuell bewirtschafteten ca. 4.000 Wohneinheiten liegen. Mittelfristig wird ein bewirtschafteter Bestand von 10.000 Einheiten angestrebt. Durch eine erneute Verbreiterung der Aktionärsbasis sowie die im Januar 2013 durchgeführte Barkapitalerhöhung sind auch auf der Finanzierungsseite die Weichen für einen weiteren Portfolioausbau gestellt. Im Fokus stehen wie in der Vergangenheit insbesondere Bestände mit nicht ausgeschöpften Potentialen, wobei es hier insbesondere auf die nachhaltige immobilienwirtschaftliche Analyse und Konzeption ankommen wird. Kurzfristig sollten die zu erwerbenden Bestände Spielraum lassen für Mietsteigerungen durch gezielten Leerstandsabbau. Die Westgrund-Unternehmensgruppe hat bei den bisher erworbenen Immobilienbeständen in kürzester Zeit nachhaltige Wertsteigerungen erzielen können und nun genügend Ressourcen und nachhaltige Strukturen für einen weiteren Bestandsaufbau geschaffen.

Ausländische Investoren interessieren sich nun auch wieder verstärkt für deutsche börsennotierte Immobilien-AGs. Das zunehmende Investoreninteresse zeigt sich insbesondere an den zahlreichen in 2012 durchgeführten Kapitalmaßnahmen von börsennotierten Immobilien-AGs zu attraktiven Konditionen überwiegend nahe am Net Asset Value (NAV). Die Abschläge auf den NAV bei börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften haben sich in 2012 deutlich reduziert und einzelne Werte werden zum Teil auch schon mit Zuschlägen auf den NAV an der Börse bewertet. In diesem Umfeld ist deshalb in 2013 auch der Börsengang der LEG mit ihren ca. 91.000 Wohnungen zu werten. Zudem werden zahlreiche weitere Kapitalmaßnahmen in 2013 erwartet, welche zur Finanzierung des weiterhin erwarteten hohen Transaktionsvolumens erforderlich werden.

2. Geschäftsentwicklung in 2012

a) Ertragslage

			Vorj.		ergebnismäßige Veränderung	
	T	%	T	%	T	%
Umsatzerlöse	702	100,4	953	100,2	-251	-26,3
Bestandsveränderung	-3	-0,4	-2	-0,2	-1	-50,0
Gesamtleistung	699	100,0	951	100,0	-252	-26,5
Materialaufwand	-419	-59,9	-731	-76,9	312	42,7
Rohhertrag	280	40,1	220	23,1	60	27,3
Personalaufwand	-770	-110,2	-746	-78,4	-24	-3,2
Sonstige Aufwendungen	-1.480	-211,7	-1.427	-150,0	-53	-3,7
Sonstige Erträge	491	70,2	429	45,1	62	14,5
EBITDA	-1.479	-211,6	-1.524	-160,2	45	3,0
Abschreibungen	-133	-19,0	-134	-14,1	1	0,7
EBIT	-1.612	-230,6	-1.658	-174,3	46	2,8
Finanzergebnis	255	36,5	-557	-58,6	812	
Neutrales Ergebnis	-570	-81,6	217	22,8	-787	
Jahresergebnis	-1.927	-275,7	-1.998	-210,1	71	3,6

Die Westgrund AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne ein wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil der Konzernergebnisse resultiert demzufolge aus den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften der Westgrund AG. In der Zukunft wird die Westgrund AG weiterhin wesentliche Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und -abführungen aus den Tochtergesellschaften zeigen können, wohingegen insbesondere die Finanzierungskosten auf der Ebene der AG das handelsrechtliche Ergebnis laufend belasten.

Die Umsatzerlöse in 2012 entfallen mit TEUR 25 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen und mit TEUR 677 auf Mieterlöse. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 22, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR 3 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen

sich auf TEUR 401, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 276 führte. Der Rohertrag belief sich auf TEUR 279.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 464 erwirtschaftet.

Die Personalaufwendungen und die sonstigen Aufwendungen blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Im Zuge der Verlegung des Unternehmenssitzes nach Berlin kam es zu einmalig bedingten Mehraufwendungen, die jedoch durch Einsparungen an anderen Stellen kompensiert werden konnten. Die Unternehmensstruktur ist unverändert schlank und die Personalkosten in der Holding sind in Relation zur Konzerngeschäftstätigkeit unverändert niedrig.

Aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag konnte ein Ertrag in Höhe von TEUR 844 realisiert, so dass auch das Finanzergebnis mit TEUR 255 positiv war. Im neutralen Ergebnis sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit TEUR 90 sowie Wertberichtigungen auf Immobilien des Anlage- (TEUR 129) und des Umlaufvermögens (TEUR 530) enthalten. Das Jahresergebnis belief sich auf EUR – 1,9 Mio. nach EUR - 2,0 Mio. im Vorjahr.

Auf Konzernebene haben sich im IFRS-Konzernjahresüberschuss von EUR 4,1 Mio. insbesondere die positiven Effekte aus der erforderlichen Neubewertung von Bestandsimmobilien (EUR 5,9 Mio.) ausgewirkt.

b) Vermögenslage

			Vorj.:		Veränderung
	T	%	T	%	T
Sachanlagen	3.595	7,3	3.851	10,1	-256
Finanzanlagen	29.191	59,7	29.141	76,6	50
Anlagevermögen	32.786	67,0	32.992	86,7	-206
Vorräte	483	1,0	1.038	2,7	-555
Lieferforderungen	141	0,3	140	0,4	1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.756	22,0	1.742	4,6	9.014
Übrige Aktiva	103	0,2	162	0,4	-59
Flüssige Mittel	4.652	9,5	1.991	5,2	2.661
Umlaufvermögen	16.135	33,0	5.073	13,3	11.062
VERMÖGEN	48.921	100,0	38.065	100,0	10.856

			Vorj.:		Veränderung
	T	%	T	%	T
Gezeichnetes Kapital	18.682	38,2	11.413	30,0	7.269
Kapitalrücklage	7.395	15,1	11.882	31,2	-4.487
Gewinnrücklagen	688	1,4	688	1,8	0
Bilanzgewinn	0	0	-11.280	-29,6	11.280
Eigenkapital	26.765	54,7	12.703	33,4	14.062
Bankverbindlichkeiten	15.962	32,6	628	1,6	15.334
Langfristiges Fremdkapital	15.962	32,6	628	1,6	15.334
Rückstellungen	382	0,8	479	1,3	-97
Bankverbindlichkeiten	559	1,2	16.279	42,8	-15.720
Erhaltene Anzahlungen	165	0,3	182	0,5	-17
Lieferverbindlichkeiten	107	0,2	416	1,1	-309
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.671	9,6	4.505	11,8	166
Sonstige Verbindlichkeiten	310	0,6	2.873	7,5	-2.563
Kurzfristiges Fremdkapital	6.194	12,7	24.734	65,0	-18.540
KAPITAL	48.921	100,0	38.065	100,0	10.856

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert.

Im Bereich der Vorräte kam es aufgrund von weiteren Immobilienabverkäufen und vorgenommenen Wertberichtigungen zu einer Buchwertminderung. In den Vorräten werden zudem die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich in 2012 aufgrund der erfolgten Barkapitalerhöhung trotz des negativen Jahresergebnisses deutlich erhöht.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um ein Darlehen, welches in 2007 zur Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an einer Tochtergesellschaft aufgenommen wurde.

c) Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der Westgrund AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres und zum Abschlussstichtag stets gegeben. Aufgrund der konzernübergreifenden Finanz- und Liquiditätsplanung ist für eine Darstellung der Finanzlage in erster Linie die Konzernebene maßgebend.

Die Finanzlage der Gesellschaft ergibt sich aus folgender Darstellung der Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes. Die Abgrenzung des Finanzmittelfonds umfasst im vorliegenden Fall ausschließlich die flüssigen Mittel. Die Ursachen für die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes werden aus nachfolgender Kapitalflussrechnung ersichtlich. Der Aufbau der Kapitalflussrechnung entspricht den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2), wobei der Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt wird:

	T	Vorj.: T
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten und vor Ergebnisübernahme	-2.770	-2.524
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	262	-83
+ Verlust aus Anlagenabgang durch Anwachsung	1	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen zum Umlaufvermögen	530	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-97	37
= Cash-Flow	<u>-2.074</u>	<u>-2.570</u>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	83	189
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-295</u>	<u>247</u>
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u><u>-2.286</u></u>	<u><u>-2.134</u></u>

	T	Vorj.: T
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-51</u>	<u>-5</u>
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u><u>-57</u></u>	<u><u>-5</u></u>

	T	Vorj.: T
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile, etc.)	15.990	2.430
+/- Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-8.005	-1.346
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	2.616
+ Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-)Krediten	<u>-2.981</u>	<u>-272</u>
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u><u>5.004</u></u>	<u><u>3.428</u></u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.661	1.289
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.991</u>	<u>702</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>4.652</u></u>	<u><u>1.991</u></u>

Von den in der Handelsbilanz der Westgrund AG zum Bilanzstichtag ausgewiesenen liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 4.652 steht ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 3.583 nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Auf Konzernebene werden zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 5.445 gezeigt, von denen ein Teilbetrag von TEUR 3.673 nicht zur freien Verfügung steht.

Wesentliches Ereignis aus Finanzierungssicht war die im ersten Halbjahr 2012 durchgeführte Barkapitalerhöhung, durch welche der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe EUR 15,8 Mio. nach Abzug der Kapitalmarktkosten zugeflossen sind. Eine weitere Barkapitalerhöhung wurde im Januar 2013 durchgeführt, was zu einem Liquiditätszufluss von EUR 5,6 Mio. führte.

3. Sachinvestitionen

Investitionen in Sachanlagen, Immobilien oder sonstige bewegliche Gegenstände wurden, bis auf vereinzelte Renovierungen von Wohnungen, im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

4. Finanzinvestitionen

Im November 2012 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von 94,0 % der Anteile an einer kommunalen Wohnungsgesellschaft abgeschlossen, wodurch im Wege des Share Deals ein Immobilienportfolio in Rügen mit einem Volumen von ca. EUR 7,5 Mio. erworben wurde. Der Kaufpreis für 100% der Geschäftsanteile beträgt TEUR 180 zuzüglich einer Zahlung von TEUR 5.780 für die Ablösung eines Darlehens. Die abschließende Kaufpreiszahlung und der Vollzug des Kaufvertrags sind für 2013 vorgesehen.

Ebenfalls im November 2012 erfolgte der Abschluss eines Kaufvertrags über den Erwerb eines Immobilienportfolios in Berlin-Kreuzberg mit einem Volumen von ca. EUR 18 Mio. Der Kaufpreis wird zum Teil durch die Ausgabe von 1.200.000 Aktien der Westgrund AG zu einem Ausgabepreis von EUR 3,00 beglichen. Der Vollzug der Transaktion ist für das 2. Quartal 2013 geplant.

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikationen

Die Westgrund-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie und dem daraus entstandenen Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt.

6. Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr 7 Mitarbeiter (Vorjahr: 8 Mitarbeiter). Aufgrund der Verlegung des Unternehmenssitzes des Westgrund AG haben einige Mitarbeiter das Unternehmen aus persönlichen Gründen verlassen. Für das Geschäftsjahr 2013 sind aufgrund der bereits erfolgten und kurzfristig geplanten Immobilienzukäufe weitere Neueinstellungen geplant.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen wurden von der Gesellschaft angeboten und von den Mitarbeitern gerne angenommen.

7. Entwicklung der Aktie Westgrund AG

Der Aktienkurs der Westgrund AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von ca. EUR 2,20 zu Jahresbeginn auf deutlich über EUR 3,- zum Jahresende erhöht. Die positive Kursentwicklung bestätigt die aktuelle strategische Planung der Gesellschaft, dass die Aktie Ende 2011 deutliches Kurssteigerungspotential hatte.

Der kontinuierlich positive Newsflow, die erfolgreiche Barkapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2012 sowie die zunehmende Aufmerksamkeit aus Analystenkreisen haben die positive Kursentwicklung in 2012 mit unterstützt. Zudem erfreuten sich börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften in 2012 allgemein einer deutlich gestiegenen Aufmerksamkeit.

Die strategische Aktionärsbasis konnte in 2012 und Anfang 2013 weiter verbreitert werden, was das organische Wachstum sowie die aktuelle positive Kursentwicklung auf eine gesunde Grundlage stellt. Bei der Barkapitalerhöhung im Januar 2013 kam deshalb ein Ausgabekurs von EUR 3,01 zur Anwendung.

Auch auf dem gegenwärtigen Kursniveau bietet die Aktie der Westgrund AG sowohl Kleinanlegern als auch institutionellen Anlegern weiterhin gute Einstiegschancen für ein dauerhaftes Engagement. Durch die für 2013 geplante deutliche Erweiterung des Immobilienbestandes werden weitere nachhaltig positive Impulse für den Aktienkurs erwartet.

II. Nachtragsbericht

Am 22. Januar 2013 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals das Grundkapital der Gesellschaft um 10 %, unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre zu erhöhen. Durch diese Barkapitalerhöhung wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 1.868.150 auf EUR 20.549.667 erhöht. Der Ausgabepreis für die neuen Anteile betrug EUR 3,01.

Anfang März 2013 wurden mit der größten Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte über eine Tochtergesellschaft insgesamt 1.085 Wohneinheiten in Berlin erworben. Der Erwerb erfolgte aus einem Teil eines gewerblichen Non-Performing-Loan Portfolios unter dem Marktwert. Die Wohnanlage mit einer Gesamtwohnfläche von 75.300 m² und einer Grundstücksfläche von rund 94.000 m² befindet sich in Berlin - Spandau. Die aktuelle Nettomiete des Portfolios liegt bei EUR 3,92 Mio. p.a. Der aktuelle Leerstand beträgt rd. 10% bei einer durchschnittlichen Miete von nur EUR 4,80/qm und bietet deutliches Steigerungspotenzial durch Nachvermietung der vorhandenen Leerwohnungen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das 2. Quartal 2013 geplant. Nach Vollzug dieser Transaktion erhöht sich der Wohnungsbestand der WESTGRUND AG um 27% auf nahezu 5.000 Wohneinheiten. Die jährlichen Nettomieteinnahmen des Konzerns betragen nach Abschluss der Transaktionen EUR 17,3 Mio.

Aufgrund eines im November 2012 abgeschlossenen Immobilienkauf- und Einbringungsvertrages hat sich die Gesellschaft verpflichtet, eine Sachkapitalerhöhung in Höhe von 1.200.000 Stückaktien zu einem Preis von 3,00 durchzuführen; der Vollzug ist für 2013 vorgesehen.

Weiterhin hat die Gesellschaft im November 2012 ein Kaufvertrag über den Erwerb von 94,0 % der Anteile an einer kommunalen Wohnungsgesellschaft abgeschlossen. Die abschließende Kaufpreiszahlung und der Vollzug des Kaufvertrags sind für 2013 vorgesehen.

Weitere Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten, haben nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

III. Berichterstattung zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

Das konzernweite systematische Risikomanagement dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet eine vorausschauende Identifikation und Kontrolle von Risiken. Dies ist die Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Risikomanagementsystem (RMS)

Die Risikopolitik der Westgrund AG ist in die Unternehmensstrategie eingebettet und geprägt vom Bestreben den Bestand des Konzerns zu sichern und den Unternehmenswert kontinuierlich und nachhaltig zu steigern.

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn Sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Risiken in unterstützenden Prozessen werden gegebenenfalls auf andere Risikoträger übertragen. Ein konkretes Beispiel dafür ist der Abschluss von Wohngebäudeversicherungen. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen – soweit dies möglich ist - vermieden.

Im Risikomanagementhandbuch hat der Konzern die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsgerichtetes Risikomanagement formuliert. Das Handbuch regelt die konkreten Prozesse im Risikomanagement. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet. Die Berichterstattung wird durch vom Management festgelegte Wertgrenzen gesteuert.

Aufgabe der Verantwortlichen ist es auch, Maßnahmen zum Vermeiden, Reduzieren und Absichern von Risiken zu entwickeln und gegebenenfalls zu initiieren. Die wesentlichen Risiken sowie eingeleitete Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es für unerwartet auftretende Risiken eine spontane konzerninterne Berichterstattungspflicht. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potentiell mögliche Zeitwertänderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung

und Abbildung bilanzieller Risiken gewonnen. In diesem Bereich arbeitet der Konzern eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme kontrolliert und entsprechend neu beurteilt. Auch im Geschäftsjahr 2012 wurde das Risikomanagement der Westgrund-Unternehmensgruppe weiter verfeinert und an die Führungs- und Unternehmensstruktur angepasst.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Ziel des eingerichteten IKS ist es, mit den implementierten Methoden und Maßnahmen das Vermögen des Konzerns zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und gesetzlichen Vorschriften sollen durch das installierte IKS gewährleistet werden.

Im Rahmen der Implementierung des IKS wurden die einzelnen Funktionsbereiche der Gesellschaft einer Analyse unterzogen und entsprechend der Wahrscheinlichkeit und der Möglichkeit des Schadenseintritts bewertet.

Basierend auf den gewonnen Erkenntnissen bzw. den vorgenommenen Bewertungen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten werden konsequent getrennt und es bestehen angemessene Kontrollspannen. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird strikt geachtet mit der Maßgabe, dass Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie z.B. im Bereich der IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

Die wesentlichen Merkmale des IKS finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die Implementierung der rechnungslegungsbezogenen aufbau- und ablauforganisatorischen Kontrollen stellt die Datenintegrität der in die Finanzberichte eingehenden Angaben sicher.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen gearbeitet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder IKS noch RMS absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der vorgegebenen Ziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Errichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aufgrund von simplen Fehlern oder Irrtümern in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

Aktuell werden im Rahmen des Risikomanagementprozesses insbesondere die folgenden Risiken intensiv verfolgt:

a) **Beschaffungsmarktrisiko**

Beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien müssen die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes umfassend erfasst und beurteilt werden. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein entsprechendes Angebot an attraktiven Investitionsobjekten überhaupt nicht auf dem Markt verfügbar ist oder ein unangemessen hoher Kaufpreis zu zahlen wäre. Weiterhin kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein. Die weiteren Wachstumspläne der Westgrund-Unternehmensgruppe setzen voraus, dass ein ausreichendes Angebot an attraktiven Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen am Markt verfügbar ist.

b) **Konjunktur- und Finanzmarktrisiko**

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Veränderungen von nicht zu beeinflussbaren externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Es besteht deshalb das Risiko, dass bei negativen makroökonomischen Entwicklungen auf diesen Märkten die Geschäftstätigkeit insbesondere in den Bereichen der Immobilientransaktionen und der Finanzierungskonditionen negativ beeinflusst wird. Die Westgrund-Unternehmensgruppe geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auch bei künftigen Veränderungen der Rahmenbedingungen wertbeständig sein werden.

c) **Miet- und Forderungsausfallrisiko**

Mietausfälle können in erster Linie resultieren aus berechtigten oder unberechtigten Mietminderungen sowie aus fluktuationsbedingten und strukturellen Leerständen von Immobilien. Forderungsausfälle bei vermieteten Wohnungen sind in erster Linie auf die wirtschaftlichen Verhältnisse beim Mieter zurückzuführen. Aufgrund der nun stärker bestandsorientierten Strategie gewinnt die Kontrolle des Miet- und Forderungsausfallrisikos im Risikomanagementprozess wesentlich an Bedeutung.

d) **Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit ausreichenden Fremdkapitals abhängig. Sofern eine ausreichende Versorgung mit Fremdkapital nicht sicher gestellt ist, kann dies die Gesellschaft und die jeweiligen betroffenen Konzerngesellschaften in ihrem Bestand gefährden. Zudem ist sicherzustellen, dass die operativen Kosten durch eine ausreichende laufende Liquiditätsausstattung der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit bedient werden können. Die laufende Überwachung von der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie die rechtzeitige Einleitung von Maßnahmen ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses der Gesellschaft und des Konzerns. Aufgrund der nun stärker bestandshalterorientierten Strategie hat die Kontrolle des Finanzierungs- und Liquiditätsrisikos im Risikomanagementprozess des Gesamtkonzerns weiter an Bedeutung gewonnen.

e) **Abhängigkeit von Schlüsselpersonen und interne Steuerung des Wachstums**

Der zukünftige wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens hängt maßgeblich davon ab, dass ein starkes Wachstum betreffend den Erwerb von geeigneten Immobilienbeständen erzielt wird. Die personellen und organisatorischen Strukturen innerhalb der Gesellschaft sind an das zukünftige Wachstum anzupassen und auszubauen. Es besteht deshalb das Risiko, dass die Schaffung von angemessenen Strukturen nicht in entsprechendem Umfang gelingt und das aufgrund der geringen Größe des Unternehmens eine Abhängigkeit von Personen in Schlüsselpositionen besteht.

f) **Ergebnisabführungsverträge**

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Westgrund AG mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, mit welchem sich das Tochterunternehmen verpflichtet, seine Gewinne vollständig abzuführen. Im Gegenzug dazu hat sich die Westgrund AG verpflichtet, Verluste der Tochtergesellschaft vollständig auszugleichen.

g) **Weitere Risiken**

Weitere bestehende Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe ergeben stellen sich vor dem Hintergrund der Gesamttätigkeit des Konzerns unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos sowie dem jeweils zu erwartenden Schadensmaß als unkritisch dar. Hier findet eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Einschätzung statt.

Die Gesamtrisikosituation des Konzerns wird sich voraussichtlich aufgrund der verfolgten Wachstumsstrategie und der stärkeren Betonung der Immobilienbestandshaltung in den nächsten Jahren weiter verändern. Durch die Einstellung von zusätzlichem qualifiziertem Personal wurde diesen zu erwartenden Änderungen bereits Rechnung getragen. Bestandsgefährdende Risiken liegen deshalb aus heutiger Sicht nicht vor.

Der Vorstand ist davon überzeugt, mit den bisher ergriffenen Maßnahmen die Risiken des Geschäfts zu beherrschen und hinreichend abgedeckt zu haben. Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Risikomanagementsystems ist deshalb, die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend weiter zu entwickeln und an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

IV. **Vergütungsbericht (gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB)**

Die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung für das Vorstandsmitglied setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhielt der Vorstand zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt.

Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist die branchenübliche Laufzeit von zwei Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des Vorstands, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, die Erfolgs- und Zukunftsaussichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhält der Vorstand Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind vom Vorstand zu versteuern. Kredite und Vorschüsse wurden dem Vorstand im Berichtsjahr nicht gewährt. Die Tantieme wird als erfolgsbezogene Vergütung gewährt. Kriterium für die Messung des Erfolgs ist dabei der Gesamterfolg des Unternehmens sowie ein individueller mit dem Aufsichtsrat vereinbarter Zielkatalog.

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Anhang.

V. Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 18.681.517 (Vorjahr: EUR 11.413.320). Es ist eingeteilt in 18.681.517 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt EUR 1,-. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt.

Aufgrund eines im November 2012 abgeschlossenen Immobilienkauf- und Einbringungsvertrages besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von 1.200.000 Stückaktien zu einem Kurs von EUR 3,-, welche voraussichtlich in 2013 vollzogen wird.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestanden nach Kenntnis des Vorstands der Westgrund AG nicht.

Gemäß dem Kenntnisstand des Vorstands bestanden während des Geschäftsjahres 2012 direkte und indirekte Beteiligungen an der Gesellschaft mit mehr als 10 % der Stimmrechte in Höhe von 20,6 % und 49,7 %.

Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch andere Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und abzuberufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms (Aktienoptionsprogramm 2011) zur Ausgabe von Aktien berechtigt. Zudem wurden im Rahmen der Aktienoptionsprogramme 2007 und 2008 bereits Aktien an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG.

Im Falle eines Übernahmeangebotes bzw. eines Change of Control sehen die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung zur Gewährung der Aktienoptionen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft und der Ausgabe von Aktien (Aktienoptionsprogramme 2007, 2008 und 2011) folgende Sonderregelungen vor: Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen vorsehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen ferner vorsehen, dass die Bezugsrechte nach Eintritt eines Change of Control, auch während der Wartezeit, binnen angemessener Frist einseitig von der Gesellschaft gegen Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) am letzten Börsenhandelstag vor dem Tag der Kündigung (Abgabe der Kündigungserklärung) gekündigt werden können.

Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen schließlich auch vorsehen, dass die Bezugsberechtigten verpflichtet sind (nach vorheriger Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat), die Bezugsrechte an den Bieter (im Sinne des WpÜG) zu übertragen, der ein freiwilliges Übernahmeangebot oder ein Pflichtangebot auf sämtliche außenstehenden Aktien der Gesellschaft abgibt, sofern der für die Übertragung der Bezugsrechte angebotene Preis je Bezugsrecht mindestens der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem für den Erwerb der außenstehenden Aktien je Aktie angebotenen Preis (einschließlich etwaiger Preiserhöhungen) entspricht. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann auch vorgesehen werden, dass die Bezugsberechtigten auf Verlangen des Bieters zum Verzicht auf ihre Bezugsrechte verpflichtet sind.

Besondere Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern über an diese zu leistende Entschädigungen im Falle eines Übernahmeangebotes bestehen nicht.

VI. Versicherung des Vorstands gemäß § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Westgrund AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass im Lagebericht der Westgrund AG der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Westgrund AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung beschrieben sind.

VII. Corporate Governance Bericht

Nach dem Verständnis der Westgrund AG umfasst Corporate Governance das gesamte System der Unternehmensführung und -kontrolle. Über die gesetzlichen Offenlegungspflichten hinaus

informiert die Gesellschaft regelmäßig und zeitnah über die Entwicklung der Westgrund-Unternehmensgruppe. Alle kapitalmarktrelevanten Berichte und Meldungen werden im Internet veröffentlicht.

Aufsichtsrat und Vorstand der Westgrund AG haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fortlaufend mit der Einhaltung der im Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 dargelegten Grundsätze befasst und eine Entsprechenserklärung abgegeben, welche auf der Internetseite der Westgrund AG veröffentlicht wurde. Demgemäß bestanden gegenüber den Vorgaben des Corporate Governance Kodex die folgenden Abweichungen:

„Abweichend von Ziff. 3.8, Satz 3 des Kodex wurde bei der für den Vorstand und den Aufsichtsrat bereits bestehenden D&O-Versicherung kein Selbstbehalt vereinbart, da dieser aus versicherungsvertraglichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Der Vorstand besteht abweichend zu Ziff. 4.2.1 aus einem Mitglied. Die Größe der Gesellschaft und die Geschäftstätigkeit bedürfen aus Sicht der Westgrund AG keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht.

Ziff 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 kann, solange der Vorstand nur aus einer Person besteht, nicht angewandt werden.

Abweichend von Ziffer 5.1.2. Abs. 2 Satz 3 sieht die Westgrund AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Anstellungsverträge mit Vorständen sind zeitlich begrenzt, die Auswahl des Vorstands erfolgt insbesondere nach Kriterien wie z.B. Fachkompetenz und Managementfähigkeiten. Gleiches gilt für Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 5.4.1 Satz 1).

Hinsichtlich der sogenannten „directors' dealings“ wird Ziff. 6.6 des Kodex entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach § 15a WpHG mit der Maßgabe angewandt, dass derartige Geschäfte nur dann bekannt zu geben und zu veröffentlichen sind, wenn der Gesamtwert dieser Geschäfte für das jeweilige Vorstandsmitglied oder Aufsichtsratsmitglied innerhalb von 30 Tagen 25.000,00 Euro oder mehr beträgt.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die öffentliche Zugänglichkeit des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.“

VIII. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.westgrund.de) öffentlich zugänglich.

IX. Prognosebericht

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt erfreute sich auch in 2012 weiterhin einer hohen Beliebtheit bei in- und ausländischen Investoren. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist – insbesondere im Vergleich zur wirtschaftlichen Entwicklung in den europäischen Nachbarländern – weiterhin positiv, so dass sich dieser Trend auch in 2013 weiter fortsetzen sollte. Der auf ausländischen Immobilienmärkten weiterhin zu beobachtende Preisverfall hat in Deutschland nicht stattgefunden. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich aufgrund seiner positiven makroökonomischen Rahmendaten krisenresistent gezeigt, was insbesondere für die deutschen Wohnimmobilienmärkte zutrifft.

Steigende Preise und steigende Transaktionsvolumen signalisieren, dass das Asset „deutsche“ Immobilie weiter an Attraktivität gewinnt. Dies gilt gerade in Krisenzeiten, in denen viele Anleger die Immobilie für eine sinnvolle Kriseninvestition halten. Die weiterhin stabile Nachfragesituation wird dazu führen, dass selbst im Falle rezessiver Entwicklungen oder einer Verschärfung der europäischen Schuldenkrise nicht mit einem Einbruch am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu rechnen ist.

Ohne eine stabile Entwicklung an den Finanzmärkten ist allerdings eine nachhaltige positive Entwicklung an den Immobilienmärkten nicht denkbar. Es bleibt deshalb zu hoffen, dass sich in 2013 auch die Finanzmärkte weiter entspannen und dass insbesondere aus der Umsetzung von Basel III ab 2014 keine nachhaltig negativen Effekte für die Immobilienmärkte resultieren.

Eingebettet in ein globales Umfeld kann sich die Westgrund-Unternehmensgruppe nicht von der wirtschaftlichen Lage auf den lokalen und internationalen Immobilienmärkten abkoppeln. Hinsichtlich des Interesses von institutionellen Immobilieninvestoren konkurriert die Westgrund AG mit weltweiten Anlagemöglichkeiten. Aufgrund der guten Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten und dem zudem gestiegenen Investoreninteresse an börsennotierten ImmobilienAGs sieht sich die Westgrund-Unternehmensgruppe strategisch gut positioniert.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe hat in 2012 das langfristig im Bestand gehaltene Immobilienportfolio sinnvoll erweitert und bewirtschaftet nach dem endgültigen Vollzug der bis Ende 2012 geschlossenen Kaufverträge einen Bestand von 3.700 Einheiten. Weitere 1.085 Wohnungen in Berlin-Spandau wurden Anfang 2013 bereits beurkundet. Kleinteilige Zukäufe in Berlin und Umland sowie ausgewählten B-Standorten zu attraktiven Nettoanfangsrenditen haben die Attraktivität des Gesamtportfolios weiter erhöht. Durch aktives Immobilien Asset Management sollen hier auch in den nächsten Jahren weitere Wertsteigerungen erzielt werden. Im Fokus steht für die nahe Zukunft weiterhin der Ausbau des bestehenden Immobilienportfolios zum Zwecke der intensiven Bewirtschaftung und langfristigen Bestandshaltung. Nach den bereits durchgeführten Kapitalmaßnahmen in 2012 und Anfang 2013 sind weitere Kapitalmaßnahmen geplant. Kurzfristige Weiterveräußerungen von Immobilienportfolios werden nur dann ernsthaft geprüft, wenn der Verkaufspreis eine bestimmte Mindestgrenze erreicht.

Durch die Investition in volumenmäßig größere Immobilienportfolien sowie durch den Abbau von Leerständen und eine Restrukturierung bestehender Finanzierungen werden Mehrwerte geschaffen, die auch einen nachhaltig positiven Cash Flow generieren. Zentrales Ziel ist der Aufbau eines eigenen Wohnimmobilienbestandes, der die Nachhaltigkeit der Erträge dauerhaft stärkt. Investitionen erfolgen ausschließlich in Portfolien, die nach einer eventuellen Restrukturierung einen positiven Cash Flow generieren und somit in der Lage sind, auch langfristig einen entsprechenden Kapitaldienst sowie einen positiven Beitrag zum Unternehmensergebnis zu leisten.

Die konkreten zukünftigen Maßnahmen sowie das Zeitfenster für deren Umsetzung werden aktuell erheblich durch die weitere Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte beeinflusst, wobei die Westgrund-Unternehmensgruppe ausgehend von verschiedenen Zukunftsszenarien, Strategien für verschiedene zukünftige Marktsituationen entwickelt hat. Das übergeordnete Ziel ist es dabei, die Unternehmensentwicklung – auch unter Risikogesichtspunkten – vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen an den Immobilien- und Finanzmärkten in Form eines nachhaltigen Wachstums zu verstetigen und somit nicht mehr als erforderlich von externen Faktoren abhängig zu sein. Durch die erfolgte weitere Verbreiterung der Aktionärsbasis sowie die in 2012 und Anfang 2013 beschlossenen sowie bereits durchgeführten Kapitalmaßnahmen sind auf der Finanzierungsseite die notwendigen Rahmenbedingungen bereits geschaffen worden.

Konkrete Wachstums- und Ergebnisziele werden für das kommende Geschäftsjahr nach einem guten Konzernergebnis 2012 zunächst nicht ausgegeben. Auf Holdingebene wird ohne die Vereinnahmung von wesentlichen Gewinnausschüttungen von Tochterunternehmen auch in den kommenden Jahren mit negativen Ergebnissen gerechnet. Für den Gesamtkonzern wird aufgrund der beabsichtigten Zukäufe in 2013 und 2014 sowie damit einhergehenden möglichen Wertverbesserungen an den Immobilien ein deutlich positives Ergebnis erwartet.

Berlin, April 2013

Westgrund Aktiengesellschaft
Vorstand

Arndt Krienen

WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2012

A K T I V A

	€	€	Vorj.: T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.583.749,46		3.840
2. Technische Anlagen und Maschinen	9,72		2
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.057,00	3.594.816,18	9
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.140.049,01		29.141
2. Anzahlungen auf Beteiligungen	51.447,04	29.191.496,05	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	278.961,93		831
2. Unfertige Leistungen	203.856,56	482.818,49	207
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140.481,69		140
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.755.938,10		1.742
3. Sonstige Vermögensgegenstände	81.557,00	10.977.976,79	161
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.652.133,83	1.991
C. Rechnungsabgrenzungsposten		21.659,26	1
		<u>48.920.902,60</u>	<u>38.065</u>

P A S S I V A

	€	€	Vorj.: T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Ausgegebenes Kapital	18.681.517,00		11.413
II. Kapitalrücklage	7.395.464,28		11.882
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	687.663,82		688
IV. Bilanzgewinn/ -verlust	0,00		-11.280
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	381.848,09		479
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.521.089,20		16.907
2. Erhaltene Anzahlungen	165.543,01		182
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.065,98		416
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.670.705,03		4.505
5. Sonstige Verbindlichkeiten	310.006,19	21.774.409,41	2.873
- davon aus Steuern: €75.251,04 (Vorj.: T€15)			
		<u>48.920.902,60</u>	<u>38.065</u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

	€	€	Vorj.: T€
1. Umsatzerlöse		701.917,36	953
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-3.510,00	-2
3. Sonstige betriebliche Erträge		580.644,87	751
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-397.200,11		-506
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-22.046,58</u>	-419.246,69	-225
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-709.283,56		-678
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-60.295,09</u>	-769.578,65	-68
- davon für Altersversorgung: €6.567,00 (Vorj.: T€7)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-262.209,00		-239
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-529.661,27</u>	-791.870,27	0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.480.794,84	-1.426
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		843.444,66	526
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		183.697,76	117
- davon aus verbundenen Unternehmen: €144.154,96 (Vorj.: T€108)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-771.735,68	-1.200
- davon an verbundene Unternehmen: €144.310,94 (Vorj.: T€81)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-1.927.031,48</u>	-1.997
12. Sonstige Steuern		<u>-369,00</u>	-1
13. Jahresfehlbetrag		-1.927.400,48	-1.998
14. Verlustvortrag		-11.280.338,34	-9.292
15. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	10
16. Entnahmen aus Kapitalrücklagen		<u>13.207.738,82</u>	0
17. Bilanzgewinn/ -verlust		<u><u>0,00</u></u>	<u>-11.280</u>

WESTGRUND AG,
Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

A. Vorbemerkung

Gegenstand der Gesellschaft und der Westgrund-Unternehmensgruppe sind sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, wobei die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Veredelung bis zur Veräußerung abgedeckt wird.

Der Jahresabschluss ist - wie im Vorjahr - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren unter Berücksichtigung der Verordnung für Wohnungsunternehmen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren abgeschrieben.

2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bewertet. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

Nutzungsdauer in Jahren:

Gebäude	25 - 50
Außenanlagen	10 - 18
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 20

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlusstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2012

wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 129 vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 234.

3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, soweit den Vermögensgegenständen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Das gemilderte Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

4. Vorräte

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Das Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden entsprechende Einzelwertberichtigungen gebildet.

6. Sonstige Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung erfolgt im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu Stichtagskursen. Zum Bilanzstichtag werden auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet, wobei Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr höchstens mit dem Kurs im Zeitpunkt der Anschaffung bewertet werden (§ 256a HGB).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2012 hielt die Westgrund AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH, Remscheid
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 1.880
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 23

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 198
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 1

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.795
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 4

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Remscheid
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 2.500
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 83

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Remscheid
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.789
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 44

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Remscheid
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 83
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 4

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 36
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 2

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 9
 - Eigenkapital: TEUR 638
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 82

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 35
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 2

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR - 35
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 67

- Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 296
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR -316

- Liaen Loritzen Partners AG, Zug/Schweiz
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 61
 - Eigenkapital: TEUR - 263
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR -36

- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 %
 - Stammkapital: TEUR 600
 - Eigenkapital: TEUR 2.464
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 0 (nach EAV)

- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 80
 - Eigenkapital: TEUR 270
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 8

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 49
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR 1

- Cologne Real Estate GmbH, Berlin
 - Anteile: 75,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 1.016
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 46

- GEWAG Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Remscheid
 - Anteile: 5,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Gezeichnetes Kapital: TEUR 3.525 (zum 31.12.2011)
 - Eigenkapital: TEUR 42.308 (zum 31.12.2011)
 - Jahresüberschuss 2011: TEUR 1.041

- Projektgesellschaft Deutz-Mühlheimer Straße GmbH & Co. KG, Köln
 - Anteile: 50,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 10
 - Eigenkapital: TEUR - 154
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR - 4

- Projektgesellschaft Deutz-Mühlheimer Straße Verwaltung GmbH, Köln
 - Anteile: 50,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 25
 - Jahresfehlbetrag 2012: TEUR 0

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,6 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR 655
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 7

- Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,2 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 26
 - Jahresüberschuss 2012: TEUR 3

Die Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH & Co. KG, Berlin ist zum 31.12.2012 nach dem Austritt des Komplementärs, der Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin, gemäß § 738 BGB auf die Westgrund AG angewachsen. Aus der Anwachsung ergab sich ein

sonstiger betrieblicher Aufwand von EUR 1.020,40, welcher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Im November 2012 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von 94,0 % der Anteile an einer kommunalen Wohnungsgesellschaft abgeschlossen, wodurch im Wege des Share Deals ein Immobilienportfolio in Rügen mit einem Volumen von ca. EUR 7,5 Mio. erworben wurde. Der Kaufpreis für 100% der Geschäftsanteile beträgt TEUR 180. Die abschließende Kaufpreiszahlung und der Vollzug des Kaufvertrags sind für 2013 vorgesehen.

2. Vorräte

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie geleistete Betriebskostenvorauszahlungen durch die Westgrund AG.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mietsforderungen, Forderungen gegen Hausverwalter und verbundene Unternehmen sowie Steuererstattungsansprüche. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Forderungen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 15.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen bis auf einen Betrag von TEUR 3.583 zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in Höhe von TEUR 21 abgegrenzte Aufwendungen für Kapitalmarktkosten.

6. Latente Steuern

Auf die Aktivierung latenter Steuern aufgrund von in den nächsten fünf Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen wurde gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Der Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer beträgt zusammen ca. 30,2 %. Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2012 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 11,7 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 10,8 Mio. Passive temporäre Differenzen bestehen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von rund EUR 1,3 Mio.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 18.681.517 (Vorjahr: EUR 11.413.320). Es ist eingeteilt in 18.681.517 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00, das voll eingezahlt ist.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. Dezember 2011 hatte die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 11.413.320,00 um bis zu EUR 15.000.000,00 auf bis zu EUR 26.413.320,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien, mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlagen beschlossen. Die Kapitalerhöhung ist aufgrund der Beschlüsse des Vorstands vom 22. Mai und 13. Juni 2012 sowie der zustimmenden Beschlüsse des Aufsichtsrats vom 23. Mai und 13. Juni 2012 in Höhe von EUR 7.268.197,00 durchgeführt worden. Ausgegeben wurden 7.268.197 neue Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 15. Juni 2012 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Der Nettomittelzufluss aus der Barkapitalerhöhung beträgt EUR 15,8 Mio.

Zum Ausgleich des Bilanzverlusts aus dem Vorjahr sowie des Jahresfehlbetrags 2012 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 13.208 aus der Kapitalrücklage entnommen.

Insgesamt hat sich das Eigenkapital in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnetes Kapital	Nenn- betrag eigener Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2011	10.376	-10	10.502	694	-9.292	12.270
Verkauf eigener Anteile	0	10	20	-6	10	34
Barkapitalerhöhung	1.037	0	1.359	0	0	2.396
Jahresfehlbetrag 2011	0	0	0	0	-1.998	-1.998
Stand 31.12.2011	11.413	0	11.881	688	-11.280	12.702
Barkapitalerhöhung	7.268	0	8.722	0	0	15.990
Entnahme KapR	0	10	-13.207	0	13.207	0
Jahresfehlbetrag 2012	0	0	0	0	-1.927	-1.927
Stand 31.12.2012	18.681	0	7.396	688	0	26.765

8. Bedingtes Kapital

a) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital III)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2016 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 mit Wandlungsrecht oder auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Optionsscheinen oder einer Kombination dieser Instrumente auf insgesamt bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Westgrund AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 4.671.560,00 („Schuldverschreibungen“) zu begeben.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/ Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/1). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der Westgrund AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

b) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital V)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 28.000.000 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.800.000 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Der Vorstand ist dabei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/1). Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2012 zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem Bedingten Kapital 2012 zu liefern.

c) **Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital IV)**

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde beschlossen, das Grundkapital der Westgrund AG um bis zu EUR 640.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital IV). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 640.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, soweit im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 die Inhaber der Bezugsrechte hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Eintragung des Bedingten Kapitals IV in das Handelsregister einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 640.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben.

Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst Vorstandsmitglieder (bis zu 50 %) und Arbeitnehmer (bis zu 50 %) der Westgrund AG. Jedes Bezugsrecht gewährt dem Bezugsberechtigten das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Westgrund AG gegen Zahlung des Ausübungspreises zu erwerben. Die Optionsrechte können grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der Westgrund AG oder einer Konzerngesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht.

Die Optionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an

den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts aus der Aktienoption um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist. Sie können erstmals nach Ablauf von vier Jahren Wartezeit ausgeübt werden. Die Wartezeit beginnt mit der Gewährung der Optionen. Die Optionsrechte können nur gegen Zahlung des Basispreises ausgeübt werden. Der Basispreis beträgt 100 % des Durchschnittspreises des Eröffnung- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems) an den letzten fünf Handelstagen vor Begebung der Option. Die Laufzeit der Optionen beginnt mit dem Tag der Gewährung der Optionen und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden aus diesem Aktienoptionsplan 150.000 Bezugsrechte ausgegeben.

9. Genehmigtes Kapital

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Februar 2016 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 5.180.000,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/I). Im Geschäftsjahr 2011 wurde von dieser Ermächtigung in Höhe von EUR 1.037.570,00 Gebrauch gemacht. Aus diesem genehmigten Kapital I stehen deshalb zum 31.12.2012 noch EUR 4.142.430,00 zur Verfügung.

Die Gesellschaft hat sich aufgrund eines im November 2012 abgeschlossenen Immobilienkauf- und Einbringungsvertrages verpflichtet, aus diesem genehmigten Kapital eine Sachkapitalerhöhung in Höhe von 1.200.000 Stückaktien zu einem Preis von 3,00 durchzuführen; der Vollzug ist für 2013 vorgesehen.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18. Dezember 2016 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 1.564.230,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/II).

Sowohl beim genehmigten Kapital 2011/I als auch beim genehmigten Kapital 2011/II ist der Vorstand ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden. Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen,
- zur Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Wandlungs- und Optionsrechten aus Schuldverschreibungen,
- um Aktien als Belegschaftsaktien an Mitarbeiter der Westgrund AG und der mit der Gesellschaft im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen auszugeben,

- zur Gewinnung von Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen oder Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen,
- zur Erschließung neuer Kapitalmärkte im Ausland,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich unterschreitet.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 23. August 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.634.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.634.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012/I). Die Ermächtigung umfasst die Befugnis, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen.

10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen. Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Gesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) am jeweiligen Handelstag vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Erfolgt der Erwerb der Aktien außerhalb der Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den maßgeblichen Wert einer Aktie der Gesellschaft um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Der maßgebliche Wert ist bei einem öffentlichen Kaufangebot der durchschnittliche

Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines formellen Angebots nicht unerhebliche Abweichungen des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem maßgeblichen Wert, so kann das Angebot angepasst werden. Im Falle der Anpassung wird auf den durchschnittlichen Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der Veröffentlichung der Angebotsanpassung abgestellt. Bei einem Erwerb der Aktien außerhalb der Börse in sonstiger Weise ist der maßgebliche Wert der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Abschluss des dem Erwerb zugrundeliegenden Vertrages. Überschreitet bei einem öffentlichen Kaufangebot die Zeichnung das Volumen des Angebotes, erfolgt die Annahme nach Quoten. Dabei kann eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern maximal Aktien, die zehn vom Hundert des Grundkapitals, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien.

Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das

Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, Erfolgsziele, Erwerbs- und Ausübungszeiträume und Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche den Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

Die Ermächtigungen können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Gesellschaft, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

Die Ermächtigungen erfassen auch die Verwendung von eigenen Aktien der Gesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungsbeschlüsse nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworben wurden.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft oder verkauft. Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft 10.000 eigene Aktien (0,1% des Gezeichneten Kapitals) zu einem Gesamtpreis von EUR 33.500,00 über die Börse verkauft.

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.12 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.12 TEUR
Abschlusserstellung und - prüfung/Gutachtenerstellung	188	149	29	160	170
Personalarückstellungen	232	177	55	145	145
Übrige	59	7	7	65	67
Zusammen	479	376	91	370	382

12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- betrag TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	16.521 (16.907)	559 (16.279)	15.728 (376)	234 (252)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	165 (182)	165 (182)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	107 (416)	107 (416)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	4.671 (4.505)	4.671 (4.505)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	310 (2.873)	310 (2.873)	0 (0)	0 (0)
Zusammen (im Vorjahr)	21.774 (24.883)	5.812 (24.255)	15.728 (376)	234 (252)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Bankkonten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Rohmarge

Aufgrund der weitgehenden Ausgestaltung der Westgrund AG als Holdinggesellschaft werden nur geringfügige eigene Umsätze erzielt. Die Umsatzerlöse in 2012 entfallen mit TEUR 25 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen und mit TEUR 677 auf Mieterlöse. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 22, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR 2 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 401, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 276 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um die konzerninterne Managementumlage in Höhe von TEUR 464 sowie um periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 90. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen weitere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 15 enthalten.

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 133 ausgewiesen. Zusätzlich sind außerplanmäßige Abschreibungen auf eine Immobilie des Anlagevermögens mit TEUR 129 sowie Wertminderungen einer im Umlaufvermögen bilanzierten und zur Veräußerung vorgesehenen Immobilie in Höhe von TEUR 530 enthalten.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 387), Kapitalmarktkosten (TEUR 88), Mietaufwendungen (TEUR 81), Buchführungskosten (TEUR 84), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuern (TEUR 113), Kapitalerhöhungskosten (TEUR 182) und Hauptversammlungskosten (TEUR 21) enthalten. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 94 enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in erster Linie aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

6. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und in 2012 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2012 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus dem Mietvertrag für die Büroräume in Berlin. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich auf ca. TEUR 90 jährlich. Der Büromietvertrag hatte zum Bilanzstichtag eine Laufzeit bis zum 31. März 2013 und wurde zwischenzeitlich verlängert. Daneben bestehen Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 13.

Des Weiteren haftet die Westgrund AG gegenüber finanzierenden Banken der Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH & Co. KG, der Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, der ICR Idee, Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH sowie der Wiederaufbaugesellschaft mbH durch Grundpfandrechte, Bürgschaften und die Hinterlegung von Barsicherheiten bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 28,0 Mio.

Zudem hat die Westgrund AG gegenüber Tochtergesellschaften, die eine handelsbilanzielle Unterdeckung ausweisen, unabhängig von der Existenz bestehender stiller Reserven, welche bei der Prüfung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung zu berücksichtigen sind, zur Beseitigung insolvenzrechtlicher Zweifel Patronatserklärungen mit einem Volumen von EUR 0,7 Mio. abgegeben.

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die Westgrund AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen.

Aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in 2011 geschlossenen auch und in 2012 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag haftet die Westgrund AG grundsätzlich für handelsrechtliche Verluste der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in unbegrenzter Höhe.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den ausstehenden Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt TEUR 6.000 im Zusammenhang mit einem in 2012 geschlossenen Anteilskaufvertrag.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Verpflichtungen zu vermerken.

2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 7 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Alleiniges Mitglied des Vorstands war während des gesamten Geschäftsjahres 2012 Herr Arndt Krienen, Remscheid. Die Bezüge von Herrn Krienen ergeben sich wie folgt:

- Festvergütung (incl. Sachbezüge): TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 142)
- Tantiemeanspruch: TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 8)

Die Vorstandstantieme des Vorjahres wurde in 2012 ausbezahlt. Aus dem Tantiemeanspruch für 2010 in Höhe von TEUR 143 wird ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 49 abschließend nicht ausbezahlt, so dass die entsprechende Verpflichtung erfolgswirksam aufgelöst wurde. Als langfristig variabler Vergütungsbestandteil wurde mit Datum vom 7. September 2012 dem Vorstand 50.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug T 111.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0)
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0)
- Günther Villing, Rechtsanwalt
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: (TEUR 10)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der An der Salzbrücke AG, Ritschenhausen

5. Nach § 25 WpHG veröffentlichte Mitteilungen (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

Folgende nach § 25 WpHG veröffentlichungspflichtige Mitteilungen sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 zugegangen und entsprechend veröffentlicht worden:

Meldender	Datum	Schwelle	Neuer Anteil
Wecken & Cie., Schweiz	27.09.2012	> 30%	49,7%
Herr Ferry Wecken, UK	27.09.2012	< 3%	0,0%
Herr Klaus Wecken, Schweiz	27.09.2012	< 3%	0,0%
Close Brothers Group plc., UK	04.07.2012	< 3%	0,0%
Close Brothers Holdings Limited, UK	04.07.2012	< 3%	0,0%
Close Securities (Germany) Limited, UK	04.07.2012	< 3%	0,0%
Close Securities Holdings Limited, UK	04.07.2012	< 3%	0,0%
Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt	04.07.2012	< 3%	0,0%
Close Brothers Group plc., UK	15.06.2012	> 30%	38,9%
Close Brothers Holdings Limited, UK	15.06.2012	> 30%	38,9%
Close Securities (Germany) Limited, UK	15.06.2012	> 30%	38,9%
Close Securities Holdings Limited, UK	15.06.2012	> 30%	38,9%
Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt	15.06.2012	> 30%	38,9%
FMM Asset Management GmbH, München	13.06.2012	< 3%	3,0%
Herr Klaus Wecken, Schweiz	14.02.2012	> 30%	30,1%
Herr Timo Herbrand, Köln	01.02.2012	< 3%	2,6%
Paladin Holding AG	30.01.2012	< 3%	2,6%
Quartenal Ltd. Zypern	13.12.2011	> 20%	20,6%

* < = Schwelle unterschritten; > = Schwelle überschritten

6. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2012 wurde als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 TEUR 60 erfasst. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2012 für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses des Jahres 2010 ein Betrag von TEUR 49 und für des Jahres 2011 von TEUR 10 als Aufwand erfasst. Für sonstige Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres wurde ein Betrag von T 24 aufwandsmäßig verbucht.

7. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2012 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der Westgrund AG zugänglich gemacht.

8. Versicherung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Westgrund AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

9. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.927.400,48. Zum Zwecke des Ausgleichs des Jahresfehlbetrags 2012 sowie des Bilanzverlusts aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 11.280.338,34 wurde bei der Aufstellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe EUR 13.207.738,82 aus der Kapitalrücklage entnommen.

Berlin, April 2013

Westgrund Aktiengesellschaft
Vorstand

Arndt Krienen

Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwert	
	Vortrag	Zugang	Abgang	Stand	Vortrag	Zugang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2012			31.12.2012	01.01.2012		31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.166,81	0,00	0,00	15.166,81	15.164,81	0,00	15.164,81	2,00	2,00
	15.166,81	0,00	0,00	15.166,81	15.164,81	0,00	15.164,81	2,00	2,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.637.912,10	0,00	0,00	6.637.912,10	2.797.686,64	256.476,00	3.054.162,64	3.583.749,46	3.840.225,46
2. Technischen Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	93.963,92	2.422,54	96.386,46	9,72	2.432,26
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.419,16	5.887,46	0,00	198.306,62	183.939,16	3.310,46	187.249,62	11.057,00	8.480,00
	6.926.727,44	5.887,46	0,00	6.932.614,90	3.075.589,72	262.209,00	3.337.798,72	3.594.816,18	3.851.137,72
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.723.665,56	0,00	-949,00	31.722.716,56	2.582.667,55	0,00	2.582.667,55	29.140.049,01	29.140.998,01
2. Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	51.447,04	0,00	51.447,04	0,00	0,00	0,00	51.447,04	0,00
	31.723.665,56	51.447,04	-949,00	31.774.163,60	2.582.667,55	0,00	2.582.667,55	29.191.496,05	29.140.998,01
Zusammen	38.665.559,81	57.334,50	-949,00	38.721.945,31	5.673.422,08	262.209,00	5.935.631,08	32.786.314,23	32.992.137,73

**Westgrund Aktiengesellschaft,
Berlin,**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und den Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 16. Mai 2013

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder)
Wirtschaftsprüferin

(Güntgen)
Wirtschaftsprüfer