



*Wirtschaftsbearatungs AG*

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2014**

## Die Gesellschaft auf einen Blick

(Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Geschäftszahlen ausschließlich nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB.)

Alle Angaben in Euro, negative Zahlen in Klammern	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	Veränderung 2013 – 2014	
				31.12.2014	in %
Umsatzerlöse	4,26 Mio.	5,63 Mio.	5,19 Mio.	2,78 Mio.	(46,4 %)
davon Kaltvermietungserlöse (netto)	0,80 Mio.	1,27 Mio.	1,32 Mio.	1,19 Mio.	(9,8 %)
davon Transaktionserlöse	3,45 Mio.	4,24 Mio.	3,86 Mio.	1,57 Mio.	(58,9 %)
Bestandsveränderungen (Immobilienabgänge)	(3,38 Mio.)	(3,76 Mio.)	(2,92 Mio.)	(1,37 Mio.)	(53,1 %)
Operatives Betriebsergebnis	(0,92 Mio.)	0,08 Mio.	1,27 Mio.	0,56 Mio.	(55,9 %)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	(1,44 Mio.)	(0,44 Mio.)	0,76 Mio.	0,21 Mio.	(72,3 %)
Ausgewiesenes Eigenkapital	6,20 Mio.	5,93 Mio.	6,40 Mio.	5,87 Mio.	(8,3 %)
Bilanzsumme	23,43 Mio.	20,28 Mio.	18,90 Mio.	17,07 Mio.	(9,7 %)
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	26,44 %	29,26 %	33,87 %	34,41 %	+1,6 % bzw. +0,54 Pp <sup>°</sup>

<sup>°</sup> Pp = Prozentpunkte

# Inhaltsverzeichnis

Die Gesellschaft auf einen Blick	2
Brief an die Aktionäre	4–5
Bericht des Aufsichtsrats	5–6
Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG	7–8
Die SM Wirtschaftsberatungs AG im Portrait	9–10
Gewinn- und Verlustrechnung der SM Wirtschaftsberatungs AG	11
Bilanz der SM Wirtschaftsberatungs AG	12–13
Bruttoanlagespiegel	14–15
Anhang	16–29
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	30

## Brief an die Aktionäre



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender

### **Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,**

die SM Wirtschaftsberatungs AG blickt auf ein gutes Geschäftsjahr 2014 zurück. Dabei bezieht die Gesellschaft nicht nur die mit einem in dieser Höhe in etwa auch erwarteten Gewinn abschließende Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2014 in ihre Betrachtung ein. Vielmehr richtet sich der Fokus auf die gesamte Entwicklung der Gesellschaft, die einen erfreulich positiven Ausblick in die Zukunft erlaubt.

Eine differenziertere Betrachtung des Jahresergebnisses 2014 macht das zuvor Gesagte deutlich. Bereinigt man nämlich den im Geschäftsjahr 2014 erzielten Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 0,21 Mio. Euro um die Ergebnisse aus dem Immobilientransaktionsgeschäft sowie um das Ergebnis aus Finanzgeschäften (einschl. Abschreibungen) zeigt sich, dass die SM Wirtschaftsberatungs AG nun bereits in der Phase der reinen Immobilienbestandhaltung schwarze Zahlen schreibt. Damit hat die SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2014 ein sehr wichtiges Zwischenziel ihrer längerfristigen Unternehmensplanung erreicht.



Reinhard Voss  
Vorstand

Grundlage für diese Entwicklung waren die in den vergangenen Geschäftsjahren ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz der Immobiliengeschäftstätigkeit, die sich nun unternehmensweit auswirken. Diese Entwicklung wird besonders im Vergleich über mehrere Geschäftsjahre deutlich, wie ein Blick auf die Ergebnisübersicht der letzten vier Geschäftsjahre zeigt. So lagen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2014 zwar um ca. 35 % unter denen des Geschäftsjahres 2011, dennoch hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit über diesen Zeitraum um ca. 1,65 Mio. Euro verbessert. Dieser Vergleich zeigt die Fortschritte, die die Gesellschaft in den letzten Geschäftsjahren gemacht hat, mit großer Deutlichkeit. Anbetracht dieser Entwicklung kann die Gesellschaft bei den Verkaufstransaktionen nun mit ruhiger Hand agieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 konnten angesichts einer stetigen Aufwärtstendenz des Immobilienmarktes größere Immobilientransaktionen daher zurückgestellt werden.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft nun wie avisiert eine erste größere Immobilientransaktion mit einer sehr auskömmlichen Gewinnmarge abgeschlossen. Bereits mit dieser einen Transaktion wurde das gesamte Immobilientransaktionsergebnis des Geschäftsjahres 2014 umsatz- wie ertragsmäßig übertroffen. Dabei sei an dieser Stelle auch noch einmal erwähnt, dass die SM Wirtschaftsberatungs AG sich bei der Bilanzierung an die strengen Bilanzierungsregeln des HGB hält. Das bedeutet, dass Gewinne aus Marktpreissteigerungen des Immobilienportfolios erst dann bilanzwirksam werden, wenn diese mit dem Verkauf realisiert worden sind. Mit anderen Worten, die Auswirkungen der in den letzten Jahren stetig aufwärts gerichteten Immobilienpreisentwicklung werden sich in Euro und Cent in den kommenden Jahren nach und nach in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft mit der sukzessiven Veräußerung von Immobilien im vollen Umfang bemerkbar machen. Parallel wurde die Straffung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 konsequent fortgesetzt, indem zwei kleinere an peripheren Standorten gelegene Immobilien veräußert worden sind.

Die weiterhin auf Rekordniedrigständen verharrenden Zinsen verhelfen dem Immobilien-Markt weiterhin zu kräftigem Rückenwind. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturunabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen. Aber wo viel Licht ist, ist leider nicht selten auch Schatten und für diesen sorgt wieder einmal die Politik. Deutlich erkennbar ist die Tendenz der öffentlichen Hand mit staatlichen Maßnahmen in die Mietpreisfindung am Wohnungsmarkt einzugreifen. Hier seien an erster Stelle die aktuellen Gesetzesvorhaben der Bundesregierung zur „Mietpreisbremse“ und zur Maklercourtagepflicht, die nach dem sogenannten Besteller Prinzip umgestaltet werden soll, genannt. Die Mietpreisbremse wird dazu führen, dass Mieterhöhungsspielräume in entsprechend ausgewählten Regionen nur noch verzögert umgesetzt werden können. Aber auch das Forderungssicherungsgesetz hat wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechte zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten geführt. Außerdem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, um so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts bereits anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestattetem Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird.

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die fortlaufenden Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit nahezu durchgängig fünf Prozent ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Ein weiteres Drehen an der Grunderwerbsteuerschraube deutet sich bereits an, im Gespräch sind in einigen Bundesländern inzwischen Grunderwerbsteuersätze von 6,5 %. Die Länder Nordrheinwestfalen, Saarland und Schleswig-Holstein dürfen sich die Siegerkrone im Wettlauf um den Titel des Grunderwerbsteuererhöhungswettlaufs umhängen, dicht gefolgt von Berlin und Hessen. In Berlin gab es jedoch bereits im Jahr 2011 seitens der SPD Bestrebungen, mit einem gewollten Grunderwerbsteuersatz von 7 % die alleinige Führung zu übernehmen.

Dennoch, die Perspektiven für den heimischen Immobilienmarkt sind vielversprechend. Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat sich mit ihrer Entwicklung in den letzten Geschäftsjahren aussichtsreich positioniert. Bei der tiefgreifenden Veränderung, die die SM Wirtschaftsberatungs AG in den letzten Jahren durchlaufen hat, bleibt die Gesellschaft jedoch einem Grundsatz treu: Die Ausschüttungsquote bleibt auf hohem Niveau. Für das Geschäftsjahr 2014 wird die Gesellschaft mehr als 93 % des zur Verfügung stehenden ausschüttungsfähigem Gewinn an Sie, an die Aktionäre der Gesellschaft zur Dividendenzahlung verwenden, im Vorjahr lag diese Quote bei ca. 88 %. An einer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik wollen wir auch weiterhin festhalten. Dafür, dass die Basis für die Dividende zukünftig wieder breiter werden wird, hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren alle notwendigen Schritte unternommen.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SM Wirtschaftsberatungs AG haben im vergangenen Geschäftsjahr mit großer Einsatzbereitschaft dazu beigetragen, dass die Gesellschaft bei der Erreichung ihrer unternehmerischen Ziele einen weiteren Schritt gemacht hat. Der Vorstand dankt deshalb an dieser Stelle allen Aktionären, Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitern für ihre bisherige und zukünftige Unterstützung sowie die langjährige Verbundenheit mit der SM Wirtschaftsberatungs AG.

Der Vorstand



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss  
Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2014

### ***Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,***

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 interessiert begleitet und nachhaltig überwacht. Dazu haben im Geschäftsjahr 2014 zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich darüber hinaus auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen im Rahmen diverser informeller Telefonate und persönlicher Gespräche vom Vorstand über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft in Kenntnis setzen lassen.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand aussagekräftiger Unterlagen umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei hat der Vorstand unter anderem Zwischenabschlüsse, grafische Liquiditätsvorschauen, Übersichten über das Immobilienportfolio der Gesellschaft einschließlich der Immobilientransaktionen sowie weitere Unterlagen ausgehändigt, mit denen der Aufsichtsrat detailliert über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft in Kenntnis gesetzt worden ist. Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand ebenfalls über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und sonstige Konditionierungen der aufgenommenen Fremdfinanzierungen informiert worden. Ein Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2014 wie im Vorjahr die Steuerung des Immobilienportfolios, wobei insbesondere intensiv über die neu in den Bestand zu nehmenden Immobilien diskutiert wurde. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch über die besonderen Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Immobilien in Kenntnis gesetzt. Hinsichtlich der bestehenden Zielsetzung, zur Steigerung der Effizienz des Immobilienportfolios vor allem kleinere Immobilien abzugeben bzw. die Anzahl der Investitionsstandorte der Gesellschaft zu reduzieren, bestand

zwischen Aufsichtsrat und Vorstand Einvernehmen. Intensiv wurde über die weitere Entwicklung des Objektes Landsberger Straße in Halle sowie Rudolf-Leonhard-Straße in Dresden beraten. Dabei wurde von Aufsichtsrat und Vorstand als strategisches Ziel gemeinsam beschlossen, zukünftig verstärkt Projektentwicklungen aus dem Bestand zu realisieren.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner detailliert über den Verlauf der umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz der konzernweiten Geschäftstätigkeit, den Einfluss dieser Maßnahmen auf die Geschäftszahlen sowie die Fortschritte hinsichtlich der aktuellen und zukünftig geplanten Umsetzung des gesamten Maßnahmenpaketes informiert. Dazu hat der Vorstand dem Aufsichtsrat die aktuellen und zukünftigen Auswirkungen dieser Maßnahmen berücksichtigende Ergebnisplanungen aufgezeigt.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden bestimmt:

- Ansatz und Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Finanzanlagevermögens
- Ansatz und Bewertung der Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens
- Ansatz und Dotierung der Rückstellungen
- Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, insbesondere die Sicherstellung sowie von Convenants
- Geschäfte mit nahestehenden Personen

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Juni 2014 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während seiner Sitzung am 23. März 2015 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellten Jahresabschluss einstimmig gebilligt.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss damit festgestellt.

Der Verwendung des Bilanzergebnisses, nämlich dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,06 Euro pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Der Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 wurde von der BW Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass nach pflichtgemäßer Prüfung und Beurteilung „die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“ Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung diesem Prüfungsergebnis zum Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft an.

Da Herr Gerrit Keller sein Mandat als Aufsichtsrat der Gesellschaft aus persönlichen Gründen zum 31.12.2013 niedergelegt hatte, war mit der am 15. Januar 2014 durch das Amtsgericht Stuttgart erfolgten Bestellung von Herrn Weiss als neuem Mitglied des Aufsichtsrats eine Neukonstituierung des Gremiums notwendig, die im Rahmen der Sitzung vom 8.4.2014 erfolgte. Dabei hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Prof. Dr. Steinbrenner zum Vorsitzenden des Gremiums und Herrn Florian Fenner zu dessen Stellvertreter gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren großen Einsatz und ihr tatkräftiges Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr, mit der sie die Gesellschaft bei der Realisierung ihrer Ziele wirkungsvoll unterstützt haben.

Sindelfingen, 24. März 2015

Der Aufsichtsrat



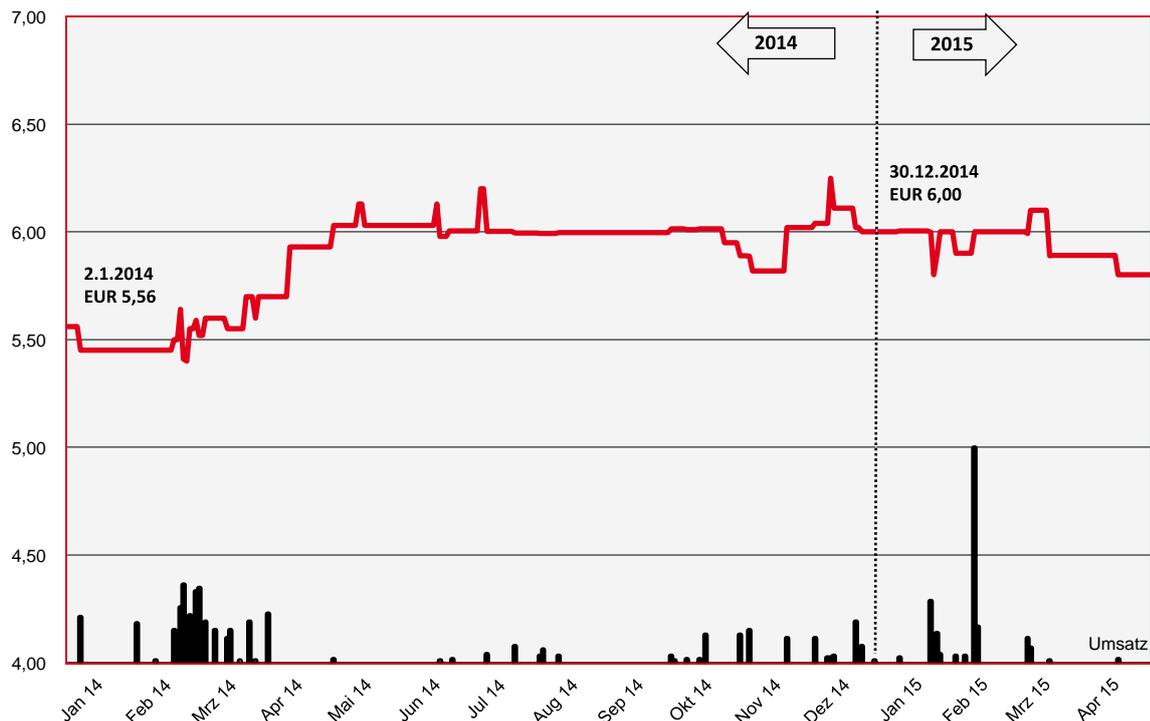
Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2014

### Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG (alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra)

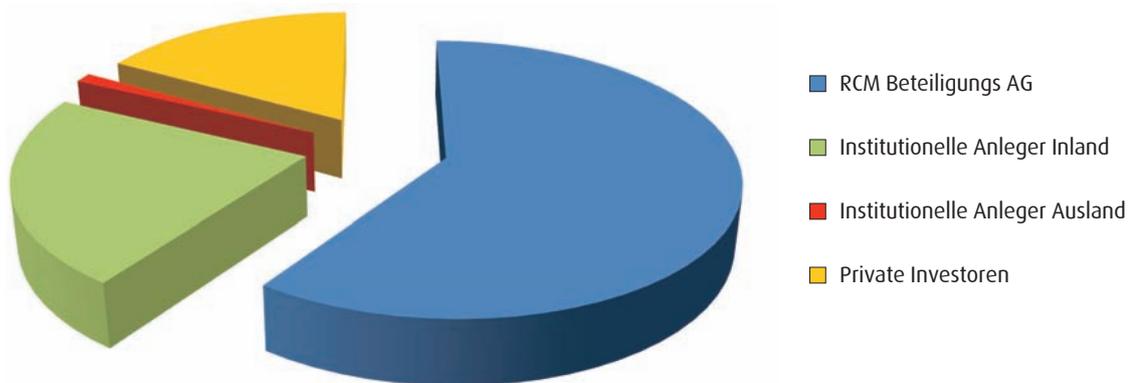
Kenn-Nr.:	A1RFMZ	
ISIN	DE000A1RFMZ1	
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Berlin	
Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2014:	Jahresanfangskurs am 02.01.2014:	EUR 5,56
	Jahreshöchstkurs am 09.12.2014:	EUR 6,25
	Jahrestiefstkurs am 24.02.2014:	EUR 5,40
	Jahresschlusskurs am 30.12.2014:	EUR 6,00
	Entwicklung im Gesamtjahr 2014:	+ 7,91 %
durchschnittlicher Tages-Umsatz an Börsentagen mit Umsatz im elektronischen Handelssystem XETRA im Jahr 2014:	1.476 Stück (Vorjahr 2.374)	
Marktkapitalisierung am 30.12.2014:	17,7 Mio. Euro (Vorjahr 16,4 Mio.)	

### Kursverlauf der Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG vom 1.1.2014 bis zum 30.4.2015



**Aktionärsstruktur Stand 31.03.2015**

RCM Beteiligungs AG	59,8 %
Institutionelle Anleger Inland	22,3 %
Institutionelle Anleger Ausland	1,1 %
Private Investoren	16,8 %

**Grundkapitalentwicklung seit dem Börsengang der Gesellschaft**

Datum	Maßnahme	Grundkapital alt	Grundkapital neu
03/1999	Kapitalerhöhung 4 : 1 zu DM 32,00	DM 2.000.000,00	DM 2.500.000,00
09/1999	Kapitalerhöhung 6 : 1 zu DM 34,00	DM 2.500.000,00	DM 2.916.665,00
08/2000	Umstellung des Grundkapitals auf EUR	DM 2.916.665,00	EUR 1.491.267,13
	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	EUR 1.491.267,13	EUR 2.333.332,00
09/2000	Kapitalerhöhung 12 : 1 zu EUR 20,00	EUR 2.333.332,00	EUR 2.527.776,00
04/2001	Kapitalerhöhung zur Übernahme der RCM Beteiligungs AG	EUR 2.527.776,00	EUR 2.954.455,00
09/2001	Kapitalerhöhung zur Übernahme der SMB AG + SMC AG	EUR 2.954.455,00	EUR 3.464.586,00
12/2004	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.464.586,00	EUR 3.152.321,00
02/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.152.321,00	EUR 3.050.000,00
06/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.050.000,00	EUR 2.950.000,00
11/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 2.950.000,00	EUR 2.800.000,00
05/2007	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 2.800.000,00	EUR 2.725.000,00
03/2009	Kapitalerhöhung 8 : 1 zu EUR 5,00	EUR 2.725.000,00	EUR 3.065.625,00
01/2011	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.065.625,00	EUR 2.950.000,00

## Die SM Wirtschaftsberatungs AG im Portrait

Als Konzerntochterunternehmen der RCM Beteiligungs AG, die an der SM Wirtschafts AG derzeit mit ca. 76 % beteiligt ist, ist die Gesellschaft eingebunden in einen Konzern, der sich auf Immobilieninvestitionen in Sachsen spezialisiert hat.

Die Geschäftsfelder der SM Wirtschaftsberatungs AG sind gegliedert in die Bereiche:

- Eigene Immobilien
- Immobilienprojektgeschäft
- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft

### Eigene Immobilien

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ realisiert die Gesellschaft direkt oder über Beteiligungen ein Geschäftskonzept, innerhalb dessen Immobilieninvestitionen vor allem in den Großräumen Dresden, Leipzig und Erfurt sowie den angrenzenden Landkreisen und auch im nahe Leipzig gelegenen benachbarten Sachsen-Anhalt vorgenommen werden. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann der in den Bestand genommene Immobilienbestand unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preis mindernd auswirken. Derartige strukturelle Schwächen können z. B. eine niedrige Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden, um so die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition nutzen zu können. Während der Bestandsphase sollen die Erträge aus der Vermietung die notwendigen Deckungsbeiträge erwirtschaften. Der Schwerpunkt der Investitionen wurde in den letzten Jahren verstärkt auf großvolumige Objekte wie Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshauskomplexe ausgerichtet. So verteilen sich inzwischen ca. 70 % der Portfoliofläche, bzw. ca. 18.700 m<sup>2</sup> Fläche auf nur drei Wohnanlagen. Zum 31.12.2014 wurde in dem in dieser Weise ausgerichteten Immobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 27.600 m<sup>2</sup> Fläche geführt. Ein weiterer Ausbau dieses Immobilienportfolios ist vorgesehen.



Teilansicht eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Borna bei Leipzig mit 18 Wohnungen, verteilt auf drei Wohngebäudeteile, mit insgesamt 1.282 m<sup>2</sup> Fläche.

Detaillierte statistische Erhebungen sind unumgänglich zur Beurteilung der Entwicklungschancen einer Immobilie. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftvergleiche, aber auch Struktur von Gewerbeansiedlungen und nicht zuletzt die Finanzierbarkeit einer Immobilie sind nur einige der Parameter, die die Gesellschaft auswertet, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird. Im Rahmen der Ankaufsanalyse werden neben den Makro- und Mikrolagen der in Frage kommenden Standorte auch die Entwicklungsmöglichkeiten des einzelnen Objektes geprüft. Diese werden dann in Relation zu dem Kaufpreis der Immobilie, jeweils unter Einbeziehung der weiteren voraussichtlichen Aufwendungen für die geplanten Substanzverbesserungen, gesetzt.

Der Zeitpunkt des späteren Verkaufs einer Immobilie wird u. a. von dem jeweiligen Entwicklungsfortschritt bestimmt. Je weiter die jeweilige Immobilie die Wertschöpfungskette der Gesellschaft durchschritten hat, um so naheliegender ist deren Verkauf, mit dem die aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Substanzverbesserungen entstandenen stillen Reserven gewinnbringend realisiert werden sollen. Weitere Kriterien, die über den Verkaufszeitpunkt einer Immobilie entscheiden können, sind z. B. Eigenkapitalbindung, Eigenkapitalrendite bzw. Deckungsbeitragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dazu kommen natürlich von den Portfoliomanagementzielen ausgehende Transaktionsentscheidungen. Als wichtiger Bestandteil zur Effizienzsteigerung des gesamten Immobilienportfolios, soll die Anzahl der Immobilien im Verhältnis zur Portfoliofläche wie die Anzahl der Investitionsstandorte weiter reduziert werden.

### **Immobilienprojektgeschäft**

Im Bereich der Projektentwicklungen verfügt die SM Wirtschaftsberatungs AG in der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, über fundierte Marktkenntnisse und hat sich in den vergangenen Jahren einen Namen in der Entwicklung von hochwertigem Wohnraum gemacht. Allerdings machen vor allem gesetzgeberische Entwicklungen eine ökonomisch sinnvolle und rechtlich sichere Realisierung zukünftiger Projektentwicklungen nach dem bisherigen Schema nahezu unmöglich. Mit der in neuen Bundesländern zunehmenden Kaufkraft werden nun auch Projektentwicklungen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen wie Dresden oder Leipzig interessant. Zukünftig soll die SM Wirtschaftsberatungs AG ihr Knowhow im Bereich der Projektentwicklung von Immobilien mit hierfür geeigneten Immobilien vor allem am Standort Dresden realisieren. Die dabei vorgesehenen Tätigkeiten können die Vorbereitung einer Immobilie bis hin zur Projektreife sowie Durchführung des gesamten Projekts umfassen, wobei auch denkbar ist, dass das Projekt auch bereits in der Projektphase als vorbereitetes Immobilienprojekt weiterveräußert wird. Gründe für einen zwischenzeitlichen Verkauf können z. B. in der Höhe des gesamten Projektvolumens oder auch in der erwarteten Projektdauer liegen.

### **Beteiligungsgeschäft**

In dem Geschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden Potenziale im Rahmen in sich abgeschlossener Beteiligungsprojekte realisiert werden. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung deren ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden. Dabei sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) derartige Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Immobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Allerdings sollen derartige Beteiligungen jedoch erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert werden. Ob eine Beteiligung nach deren positiver Einschätzung auch eingegangen wird, hängt auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte ab. Sofern, aber nicht nur wenn, die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist als Exit einer Beteiligung z. B. deren Wiederverkauf zum Beispiel über die Kapitalmärkte denkbar.

Unabhängig von deren Tätigkeitsgebiet ist auch der Ankauf von Beteiligungen denkbar, die allein aufgrund der Preis-/Eigenkapitalrelation ein aussichtsreiches Investment möglich erscheinen lassen, wobei der strategische Ansatz bei dem Eingehen einer solchen Beteiligung vor allem auf das Heben etwaiger stiller Reserven ausgerichtet sein dürfte.

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.191.452,44		1.317.099,39
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.567.000,00		3.862.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.850,84		7.144,22
		2.782.303,28	5.186.243,61
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.372.069,75	2.919.251,28
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstige	458.852,59		433.938,82
b) aus Finanzgeschäft	69.374,39		424.275,15
		528.226,98	858.213,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	460.648,21		491.013,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	73.467,01		135.372,96
		534.115,22	626.386,07
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	366.170,44		357.562,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	71.542,15		73.794,57
- davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)			
		437.712,59	431.356,63
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.130,78		10.833,55
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	27.066,83		0,00
		45.197,61	10.833,55
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) sonstige	328.604,98		389.862,00
ab) aus Finanzgeschäft	30.871,25		398.662,74
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	60,89		0,00
		359.537,12	788.524,74
8. Erträge aus Beteiligungen			
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 132.518,63 (Vj. EUR 52.149,44)		132.518,63	52.149,44
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		961,61	299,69
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.447,74	36.931,76
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		30.222,00	97.990,16
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon an verbundene Unternehmen EUR 36.403,94 (Vj. EUR 47.484,55)		468.939,81	495.978,08
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>212.664,14</b>	<b>763.517,96</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 265,50	- 231,29
15. sonstige Steuern		- 1.163,93	- 1.195,57
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>211.765,71</b>	<b>762.553,68</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		833.854,88	295.697,35
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen		0,00	70.603,85
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen		118.362,38	0,00
20. Ausschüttung		737.500,00	295.000,00
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>189.758,21</b>	<b>833.854,88</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		336,02	579,02
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	608.455,35		620.320,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.737,01		10.107,01
		624.192,36	630.427,36
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.909.806,12		1.643.867,74
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	713.770,52		569.885,39
		2.623.576,64	2.213.753,13
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00		130.500,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten			
a) unfertige Bauten	1.605.673,79		1.550.253,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	11.327.828,34		12.329.360,06
4. unfertige Leistungen			
a) noch nicht abgerechnete Nebenkosten	76.942,49		110.813,98
		13.010.944,62	14.120.927,77
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	16.437,84		14.012,34
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.344,68		1.138.824,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89.680,30		85.607,12
4. sonstige Vermögensgegenstände	260.472,30		611.594,59
		725.935,12	1.850.038,26
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		75.676,23	74.194,85
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		7.160,37	6.958,96
		<b>17.067.821,36</b>	<b>18.896.879,35</b>



## Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2014

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.
	01.01.	Zugang	Abgang	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.273,07	0,00	0,00	100.273,07
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>100.273,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.273,07</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.618,57	12.798,78	1.250,00	146.167,35
<b>Sachanlagen</b>	<b>755.936,15</b>	<b>12.798,78</b>	<b>1.250,00</b>	<b>767.484,93</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.643.867,74	675.688,85	409.750,47	1.909.806,12
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	728.109,09	575.206,63	401.099,50	902.216,22
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.371.976,83</b>	<b>1.250.895,48</b>	<b>810.849,97</b>	<b>2.812.022,34</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.228.186,05</b>	<b>1.263.694,26</b>	<b>812.099,97</b>	<b>3.679.780,34</b>

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.	Zugang	Abgang	31.12.	31.12.2014	Vorjahr
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
99.694,05	243,00	0,00	99.937,05	336,02	579,02
<b>99.694,05</b>	<b>243,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.937,05</b>	<b>336,02</b>	<b>579,02</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
997,23	11.865,00	0,00	12.862,23	608.455,35	620.320,35
124.511,56	6.022,78	104,00	130.430,34	15.737,01	10.107,01
<b>125.508,79</b>	<b>17.887,78</b>	<b>104,00</b>	<b>143.292,57</b>	<b>624.192,36</b>	<b>630.427,36</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
0,00	0,00	0,00	0,00	1.909.806,12	1.643.867,74
158.223,70	0,00	0,00	158.223,70	743.992,52	569.885,39
<b>158.223,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158.223,70</b>	<b>2.653.798,64</b>	<b>2.213.753,13</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>383.426,54</b>	<b>18.130,78</b>	<b>104,00</b>	<b>401.453,32</b>	<b>3.278.327,02</b>	<b>2.844.759,51</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2014

---

## 1. Allgemeine Angaben

---

### 1.1. Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung über Formblätter für Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO für Wohnungsunternehmen). Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

### 1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Das Saldierungsverbot des § 246 Absatz 2 HGB wurde beachtet. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr, soweit gesetzlich möglich, unverändert beibehalten. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren. Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden unter der Voraussetzung des § 250 HGB angesetzt.

Aufwendungen und Erträge wurden im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit berücksichtigt, unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den Marktwert wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Fremdkapitalzinsen sind in die Herstellungskosten einbezogen worden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgte grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden jeweils mit dem Nennwert angesetzt.

Sowohl aktive als auch passive Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen werden jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

Derivate Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Die Sicherungs- und Grundgeschäfte werden zu Bewertungseinheiten zusammengefasst, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

---

## 2. Angaben zur Bilanz

---

### 2.1. Aktiva

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen und allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommene Abschreibungen i. S. v. § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet ausschließlich erworbene Softwarelizenzen. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### 2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis 410,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten geringwertiger Anlagegüter linear mit 20 %.

Auf die im Anlagevermögen gehaltenen Wohnungen an einem Mehrfamilienhaus wurden planmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Wohnungen haben zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 608,5 (Vorjahr TEUR 620,3). Der darin enthaltene Grundstückswert beträgt TEUR 28,2.

Zum Bilanzstichtag enthalten die Sachanlagen die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 15,7 (Vorjahr TEUR 10,1).

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Sachanlagevermögens im Vergleich zum Vorjahr ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

#### 2.1.3. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen sowie um Wertpapiere des Anlagevermögens. An der RCM Beteiligungs AG wurden erneut Anteile erworben und teilweise veräußert. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die RCM Asset GmbH gegründet, an der die SM Wirtschaftsberatungs AG seither 18 % hält. Zusammen mit der RCM Beteiligungs AG werden im Konzern der RCM Beteiligungs AG 100 % der Anteile gehalten, daher wird die RCM Asset GmbH als verbundenes Unternehmen ausgewiesen. Der Ansatz ist zum Vorjahr unverändert. Auch der Ansatz der Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. An der SM Beteiligungs AG wurden weitere Anteile erworben, so dass die gehaltenen Anteile auf 54,20 % erhöht wurden.

**Anteile an verbundenen Unternehmen**

Name und Sitz	Anteil am gezeichneten Kapital per 31.12.2014		Eigenkapital lt. letztem festgestellten Abschluss i. d. R. 2014	Geschäftsjahres- ergebnis lt. letz- tem festgestell- ten Abschluss i. d. R. 2014
	in EUR	in %	in EUR	in EUR
SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart	5.296,00	0,43	318.569,97	- 28.589,27
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	4.500,00	18,00	723.268,77	+ 17.904,77
SM Beteiligungs AG, Sindelfingen	1.409.296,00	54,20	3.162.113,48	+ 237.984,86

**Ergänzende Angaben**

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurde im Jahresabschluss keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, auch wenn der Zeitwert der Papiere unter dem bilanzierten Wert liegt. Bei einem Wertpapier im Anlagevermögen wurde aufgrund erwarteter dauernder Wertminderung eine Abschreibung in Höhe von TEUR 30,2 (Vorjahr TEUR 98,0) vorgenommen.

Die SEE Real Estate AG i. L. und die SM Beteiligungs AG sind nicht börsennotiert im Sinne des WpHG, sind jedoch börsenfähig. Die RCM Asset GmbH ist weder börsennotiert noch börsenfähig.

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

**2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Die Vorräte betreffen ausschließlich Immobilienbestände.

**2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten**

Diese Position bezieht sich ausschließlich auf in Ausführung befindliche Bauaufträge. Die Ermittlung erfolgte anhand der einzeln aufgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bauaufträge wurden größtenteils an Generalunternehmer vergeben, so dass die Höhe der Herstellungskosten im Wesentlichen den von den Bauunternehmen (zzgl. Architekten) gestellten Rechnungen entspricht. Die Bauaufträge erstrecken sich größtenteils über mehr als zwei Wirtschaftsjahre. Daher sind in dieser Bilanzposition diejenigen Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr nicht fertiggestellt und nicht verkauft werden konnten.

Im Berichtsjahr konnten keine weiteren Bestände veräußert werden.

**2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten**

Diese Position bezieht sich im Wesentlichen auf bebaute und vermietete Grundstücke. Sowohl die bebauten, aber nicht vermieteten als auch die vermieteten Grundstücke werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die dort ausgewiesenen Objekte sind zum Verkauf bestimmt.

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten im Umlaufvermögen wurde im Berichtsjahr entsprechend der Regelungen des § 253 HGB keine Abschreibung vorgenommen.

**2.1.4.3. Unfertige Leistungen**

Diese Position enthält noch nicht abgerechnete Nebenkosten in Höhe von TEUR 76,9 (Vorjahr TEUR 110,8).

### 2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen der SM Wirtschaftsberatungs AG haben folgende Restlaufzeiten:

alle Angaben in TEUR	bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	16,4	0,0	0,0	<b>16,4</b>
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359,3	0,0	0,0	<b>359,3</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89,7	0,0	0,0	<b>89,7</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	258,0	2,5	0,0	<b>260,5</b>

Vorjahr:

alle Angaben in TEUR	bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	14,0	0,0	0,0	<b>14,0</b>
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.138,8	0,0	0,0	<b>1.138,8</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85,6	0,0	0,0	<b>85,6</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	574,7	13,3	23,6	<b>611,6</b>

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

### 2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden im Girosammeldepot verwahrt. Bei gleicher Wertpapiergattung werden die Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode ermittelt. Lag am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert vor, der sich aus dem Börsen- oder Marktpreis ergab, so wurde auf den niedrigeren Wert abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag waren keine Wertpapiere im Bestand.

### 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 75,7 (Vorjahr TEUR 74,2) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 50,3 (Vorjahr TEUR 50,5) ausgewiesen, die im Rahmen von Sicherheiten verwendet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen enthalten, die das Folgejahr betreffen, aber bereits im Berichtsjahr gezahlt wurden.

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### 2.2.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 2.950.000,00 ist eingeteilt in 2.950.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

## **Eigene Anteile**

Im Berichtsjahr wurden eigene Aktien weder erworben noch veräußert. Zum Bilanzstichtag waren keine eigenen Aktien im Bestand.

### **2.2.1.2 Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2010 hat ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.532.812,00 beschlossen. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 25. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen. Das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag beträgt EUR 1.532.812,00.

### **2.2.1.3 Bedingtes Kapital**

#### **2.2.1.3.1. Bedingtes Kapital 2012: EUR 1.375.000,00**

##### **Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen**

Mit Beschluss vom 16. August 2012 hat die Hauptversammlung die Gesellschaft ermächtigt, Wandel und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben.

##### **I. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen**

###### **a) Ermächtigungszeitraum, Nennbetrag, Laufzeit, Aktienzahl**

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben, und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.375.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Teilschuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Bei der Begebung in einer anderen Währung als in Euro ist der entsprechende Gegenwert, berechnet nach dem Euro-Devisenbezugskurs der Europäischen Zentralbank am Tag der Beschlussfassung über die Begebung der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, zugrunde zu legen.

Die Teilschuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft begeben werden. In diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu übernehmen und den Berechtigten der Teilschuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

###### **b) Bezugsrecht, Bezugsrechtsausschluss**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Teilschuldverschreibungen mit einem Wandel- und Optionsrecht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 295.000,00 auszuschließen. Dieser Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur insoweit möglich, als nicht bereits von dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG Gebrauch gemacht worden ist, und nur dann, wenn der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Anleihebedingungen, der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen und des Umtauschverfahrens festzusetzen.

### c) Options-/Wandlungspreis

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 darf den Marktpreis nicht wesentlich unterschreiten bzw. muß mindesten dem anteiligen Betrag am Grundkapital von derzeit EUR 1,00 entsprechen.

Die Eintragung dieses bedingten Kapitals 2012 ins Handelsregister erfolgte am 10. September 2012. Bis zum 31. Dezember 2014 wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

#### 2.2.1.3.2 Bedingtes Kapital: EUR 100.000,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal TEUR 100,0 bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe und nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die im Rahmen des Optionsplans der SM Wirtschaftsberatungs AG aufgrund der am 3. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Aktienoptionsrechten Gebrauch machen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen und die Satzung diesbezüglich anzupassen. Bis zum 31. Dezember 2014 hatte der Vorstand von der Gewährung von Optionsrechten keinen Gebrauch gemacht. Die Genehmigung ist entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 unbefristet.

#### 2.2.1.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 2.202,9 (Vorjahr TEUR 2.202,9) und setzt sich wie folgt zusammen:

- TEUR 1.347,8 aus Agiobeträgen bei der Ausgabe von Aktien
- TEUR 855,2 aus Kapitalherabsetzung wegen Einziehung eigener Aktien

#### 2.2.1.5 Gewinnrücklagen

Die Rücklage für Anteile an herrschenden Unternehmen beträgt EUR 118.362,38 (Vorjahr EUR 0,00) und entspricht gemäß § 272 Absatz 4 HGB den auf der Aktivseite ausgewiesenen Anteilen an der RCM Beteiligungs AG. Die anderen Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen TEUR 412,7.

#### 2.2.2. Rückstellungen

Rückstellungen sind jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt. Steuerrückstellungen wurden aufgrund der ausreichenden Verlustvorträge nicht gebildet. Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen grundsätzlich mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt und wurden für folgende Positionen gebildet:

Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 22,9 (Vorjahr TEUR 20,9), Hauptversammlung TEUR 24,0 (Vorjahr TEUR 24,0), Prozessrisiken TEUR 61,4 (Vorjahr TEUR 76,6), Geschäftsbericht TEUR 3,6 (Vorjahr TEUR 3,6), Gewährleistungsansprüche aus Immobilien TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 117,8), nicht genommene Urlaubsansprüche TEUR 8,9 (Vorjahr TEUR 3,5), für ausstehende Rechnungen Theodor-Veiel-Straße TEUR 64,0 (Vorjahr TEUR 173,5), für ausstehende Rechnungen Sattlerstraße TEUR 27,0 (Vorjahr TEUR 39,3), Nebenkosten Leerstand TEUR 146,3 (Vorjahr TEUR 148,8), Offenlegung TEUR 0,2 (Vorjahr TEUR 0,2), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen TEUR 4,2 (Vorjahr TEUR 4,2), Berufsgenossenschaft und Beiträge TEUR 2,0 (Vorjahr TEUR 2,0), für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 62,5 (Vorjahr TEUR 44,6), Zusagen für verkaufte Immobilien TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 17,1), Offene Rechnungen TEUR 8,8 (Vorjahr TEUR 0,0)

Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 435,8 (Vorjahr TEUR 676,1) gebildet.

### 2.2.3. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2014 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2014 bestehen insgesamt Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 6.264,4 (Vorjahr TEUR 6.999,1).

#### 2.2.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	2.734,3	2.732,9
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	640,7	1.071,7
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	6.264,4	6.999,1
<b>Summe</b>	<b>9.639,4</b>	<b>10.803,7</b>

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert unter anderem durch verpfändete Guthaben und Grundschulden. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2014 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit in TEUR	Nominalwert 31.12.2014	Nominalwert 31.12.2012
Grundschulden (nominal)	7.725,0	10.305,0
Wertpapiere	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>7.725,0</b>	<b>10.305,0</b>

Außerdem haften Grundschulden in Höhe von TEUR 6.160 auf Objekten der verbundenen Unternehmen SM Capital AG, SM Domestic Property AG und RCM Beteiligungs AG für Darlehen der SM Wirtschaftsberatungs AG.

#### 2.2.3.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten im Zusammenhang mit den Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke in Höhe von TEUR 64,4 (Vorjahr TEUR 76,7) sowie offene Baurechnungen mit einem Betrag von TEUR 7,6 (Vorjahr TEUR 10,3). Die Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten werden in der Regel durch Gewährleistungsbürgschaften abgelöst. Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten	72,2	0,0	0,0	<b>72,2</b>
(Vorjahr)	(91,2)	(0,0)	(0,0)	<b>(91,2)</b>

#### 2.2.3.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hat bei verbundenen Unternehmen Kredite bzw. Darlehen aufgenommen. Diese gliedern sich wie folgt auf:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	946,7	0,0	0,0	<b>946,7</b>
(Vorjahr)	(801,4)	(0,0)	(0,0)	<b>(801,4)</b>

Die Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2014 gegenüber der SM Beteiligungs AG TEUR 347,1 (Vorjahr TEUR 349,7) und gegenüber der RCMBeteiligungs AG TEUR 293,7 (Vorjahr TEUR 154,5) sowie gegenüber der SEE Real Estate AG i. L. TEUR 299,5 (Vorjahr TEUR 294,7), der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH TEUR 0,2 (Vj. TEUR 2,5) und der Krocker GmbH TEUR 6,3 (Vj. TEUR 0,0). Die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs AG, gegenüber der RCM Beteiligungs AG und der SEE Real Estate AG i. L. werden marktüblich verzinst.

Als Sicherheit für die Verbindlichkeit gegenüber der RCM Beteiligungs AG dienen 1.296.800 Aktien der SM Beteiligungs AG. Als Sicherheit für die Verbindlichkeit gegenüber der SEE Real Estate AG i. L. wurden Grundschulden in Höhe von EUR 1.000.000,00 bestellt. Auf die Eintragung wurde aufgrund der kurzen Laufzeit bislang verzichtet. Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs AG dient die stille Abtretung einer Eigentümergrundschuld in Höhe von TEUR 620,0 sowie eine stille Abtretung von mindestens 30.200 Aktien der Youngig AG.

#### 2.2.3.4. Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der SM Wirtschaftsberatungs AG gliedern sich diese wie folgt auf:

alle Angaben in TEUR	bis zu 1 Jahr	über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Sonstige Verbindlichkeiten	41,4	11,0	0,0	52,4
(Vorjahr)	(43,6)	(14,6)	(0,0)	(58,2)

Ferner sind in dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 9,9 (Vorjahr TEUR 11,5) enthalten. Diese betreffen die im Januar fällige Lohnsteuer für Dezember.

#### 2.2.4. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Zahlungen, die im Berichtsjahr eingegangen sind, aber das folgende Jahr betreffen. In der Regel handelt es sich um im Dezember eingegangene Mieten für den Januar des Folgejahres.

#### 2.2.5. Derivate Finanzinstrumente

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von Bankdarlehen abgeschlossen. Bei diesen Geschäften besteht Währungs-, Betrags- und Fristenkongruenz, sodass im Rahmen einer kompensatorischen Bewertung hierfür Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten erfolgt, indem die sich ausgleichenden Wertänderungen aus den abgesicherten Risiken nicht bilanziert werden (sog. Einfrierungsmethode). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen ist dadurch sichergestellt, dass die wertbestimmenden Faktoren von Grund- und Sicherungsgeschäft jeweils übereinstimmen (sog. Critical-Terms-Match-Methode).

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps berechnet sich über die Restlaufzeit des Instruments unter Verwendung aktueller Marktzinssätze und Zinsstrukturen. Den Angaben liegen Bankbewertungen zu Grunde.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos acht (Vorjahr acht) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 8.500,0 (Vorjahr TEUR 8.500,0) mit einer Restlaufzeit bis Juni 2018 sowie September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 8.776,8. Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 1.221,5 (Vorjahr TEUR 653,8). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Deswegen rechnet die Gesellschaft mit einer vollständigen Absicherung des Risikos.

## 3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Diese Position enthält alle Erträge aus Vermietungen. Diese sind aufgeteilt in Erträge aus der Zwischenvermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 16,3 (Vorjahr TEUR 23,3) sowie TEUR 1.175,2 (Vorjahr TEUR 1.293,8) aus der Vermietung von Immobilien im eigenen Bestand.

### 3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierin enthalten sind insbesondere die Veräußerungserlöse aus Immobilienverkäufen.

### 3.3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, die für die SM Wirtschaftsberatungs AG anzuwenden ist, sind sämtliche Provisionen und Honorare aus der Betreuung der privaten Kunden sowie der Unternehmen in dieser Position erfasst. Hierin sind im Wesentlichen Immobilienvermittlungsprovisionen mit einem Betrag von TEUR 18,5 (Vorjahr TEUR 5,0) ausgewiesen. Die gesamten Erlöse in diesem Bereich betragen TEUR 23,9 (Vorjahr TEUR 7,1).

### 3.4. Bestandsveränderungen

Hier werden minus TEUR 1.372,1 (Vorjahr minus TEUR 2.919,3) ausgewiesen. Der Betrag setzt sich durch den Abgang der zum Verkauf bestimmten Objekte zusammen.

Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung	in EUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 31.12.2014	13.010.944,62
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 01.01.2014	14.120.927,77
Veränderung zum Verkauf bestimmte Grundstücke laut Bilanz	- 1.109.983,15
abzüglich Hinzuaktivierungen 2014	- 295.958,09
zuzüglich Abgang Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten	33.871,49
<b>Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>- 1.372.069,75</b>

### 3.5. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten sonstige Erträge in Höhe von TEUR 458,9 (Vj. TEUR 433,9) und Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 69,4 (Vorjahr TEUR 424,3).

Die sonstigen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus eingenommenen Geschäftsbesorgungsgebühren in Höhe von TEUR 166,3 (Vorjahr TEUR 211,2), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 8,7 (Vorjahr TEUR 4,5), Erträge aus Bauleistungen in Höhe von TEUR 36,6 (Vorjahr TEUR 44,7) sowie Erträge aus Umsatzsteuerkorrekturen Vorjahre in Höhe von TEUR 23,0 (Vorjahr TEUR 0,0) und Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 170,8 (Vorjahr TEUR 73,1) zusammen. Die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen betreffen im Einzelnen folgende Positionen:

- Euro 89.000,00 Auflösung Rückstellung offene Baurechnungen
- Euro 12.143,14 Auflösung Rückstellung Hauptversammlung/Geschäftsbericht
- Euro 22.658,63 Auflösung Rückstellung Nebenkosten Leerstand
- Euro 19.001,24 Auflösung Rückstellung Prozesskosten

Euro 27.889,77 Auflösung Rückstellung Verkaufsobjekte/Gewährleistung  
Euro 121,25 Auflösung Rückstellung Berufsgenossenschaft  
Euro 28,60 Auflösung Rückstellung Offenlegung

Die Erträge aus Finanzgeschäften beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Wertpapierverkäufen in Höhe von TEUR 10,7 (Vorjahr TEUR 176,2), Erträge aus Optionen in Höhe von TEUR 50,0 (Vorjahr TEUR 120,9) und Erträge aus Optionen auf Future-Geschäften in Höhe von TEUR 8,6 (Vorjahr TEUR 113,9).

### 3.6. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Diese Position beinhaltet die im Zusammenhang mit der gewerblichen Zwischenvermietung entstandenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 18,4 (Vorjahr TEUR 24,5) sowie die nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 85,8 (Vorjahr TEUR 83,0) und Provisionen für Neuvermietungen in Höhe von TEUR 39,2 (Vorjahr TEUR 24,2). Außerdem beinhaltet diese Position Gebühren für die externe Hausverwaltung in Höhe von TEUR 107,0 (Vorjahr TEUR 121,1) sowie zurückgestellte Beträge für Leerstandskosten des Berichtsjahres in Höhe von TEUR 140,1 (Vorjahr TEUR 139,8). Forderungsverluste sind in Höhe von TEUR 51,7 (Vorjahr TEUR 37,6) entstanden. Außerdem beinhaltet diese Position Aufwendungen für Mietminderungen in Höhe von TEUR 1,2 (Vorjahr TEUR 2,7), Schadensfälle in Höhe von TEUR 1,7 (Vorjahr TEUR 0,0) sowie nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 14,5 (Vorjahr TEUR 52,0).

### 3.7. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ist im Wesentlichen Provisionsaufwand erfasst mit TEUR 26,9 (Vorjahr TEUR 32,5), welcher im Rahmen der Veräußerung der Immobilien angefallen ist. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 30,3 (Vorjahr TEUR 44,0) enthalten.

### 3.8. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen betragen in 2014 TEUR 437,7 (Vorjahr TEUR 431,4).

### 3.9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 18,1 (Vorjahr TEUR 10,8). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 27,1 (Vorjahr TEUR 0,0) auf eine Forderung vorgenommen aufgrund Tod des Schuldners.

### 3.10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 359,5 (Vorjahr TEUR 788,5) enthält Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 30,9 (Vorjahr TEUR 398,7) und Werbekosten in Höhe von TEUR 60,6 (Vorjahr TEUR 74,5). Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Reisekosten in Höhe von TEUR 26,2 (Vorjahr TEUR 16,0), Bürobedarf in Höhe von TEUR 19,4 (Vorjahr TEUR 21,0), Raumkosten in Höhe von TEUR 20,6 (Vorjahr TEUR 20,1), Versicherungsbeiträge in Höhe von TEUR 17,1 (Vorjahr TEUR 14,4), Kfz-Kosten in Höhe von TEUR 31,8 (Vorjahr TEUR 30,9), Vergütung Aufsichtsrat in Höhe von TEUR 26,8 (Vorjahr TEUR 26,8), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr TEUR 43,4), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 19,9 (Vorjahr TEUR 20,9) und Kreditbearbeitungskosten in Höhe von TEUR 1,9 (Vorjahr TEUR 8,3) erfasst. Außerdem sind in dieser Position Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von TEUR 9,5 (Vorjahr TEUR 24,7) sowie für nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 28,0 (Vorjahr TEUR 0,0) enthalten.

### 3.11. Erträge aus Beteiligungen

Hierunter sind im Wesentlichen die erhaltenen Dividenden der SM Beteiligungs AG erfasst.

**3.12. Zinsen und ähnliche Erträge**

Diese Position enthält im Wesentlichen Zinserträge für als Sicherheit dienende Anlagen sowie Erträge aus Wertpapieren des Umlaufvermögens.

**3.13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Die Abschreibungen betreffen mit TEUR 30,2 (Vorjahr TEUR 98,0) eine Position im Anlagevermögen.

**3.14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Mit TEUR 468,9 (Vorjahr TEUR 496,0) wurde diese Position gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert.

**3.15. Sonstige Steuern**

In dieser Position sind im Wesentlichen die Grundsteuer auf diverse Objekte mit einem Betrag von TEUR 0,1 (Vorjahr TEUR 0,3) enthalten sowie Kfz-Steuern für die firmeneigenen Pkw in Höhe von TEUR 1,0 (Vorjahr TEUR 0,9).

---

## 4. Ergänzende Angaben

---

**4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB und weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. v. § 285 Nr. 3a HGB sind in den Punkten 4.1.1. bis 4.1.4. angegeben. Weitere als die dort aufgeführten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Gesellschaft hat vier Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen. Der Untermietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, mit der RCM Beteiligungs AG wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt EUR 405,00 monatlich.

Zusammen mit der RCM Beteiligungs AG nutzt die Gesellschaft Büroräume in Sindelfingen. Die monatliche Verpflichtung beträgt anteilig EUR 922,80.

**Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:**

in TEUR	2015	2016	2017	2018	2019
Mietvertrag	10,4	2,0	0,0	0,0	0,0
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(4,9)	(2,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Leasingverträge	10,3	1,7	0,0	0,0	0,0

**4.1.1. Aus Mietverträgen**

Siehe oben

**4.1.2. Aus Bürgschaften**

Entfällt

#### 4.1.3. Sicherheiten für Dritte

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch im Rahmen eines Rahmenkreditvertrages zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der SM Wirtschaftsberatungs AG sowie der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, der SM Domestic Property AG und der SM Capital AG, Sindelfingen. Das Limit des vereinbarten Gesamtkreditrahmens aller Gesellschaften beläuft sich auf EUR 11.308.510,00. Die SM Wirtschaftsberatungs AG stellt hierzu Sicherheiten in Form von Grundschulden in Höhe von TEUR 6.045 (nominal). Die Sicherheiten sind auch in den unter 2.2.3.1 genannten Beträgen enthalten.

In Bezug auf Eurex-Geschäfte der Produktklassen I, II und III haftet die Gesellschaft im Zuge eines Rahmenvertrages auch für Eurex-Geschäfte der RCM Beteiligungs AG und der SM Capital AG. Die maximal ausnutzbare Rahmenhöhe beträgt EUR 1.000.000,00. Mit einer Inanspruchnahme wird auf Grund der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung dieser Gesellschaften nicht gerechnet.

#### 4.1.4. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Verbindlichkeiten aus Termin- und Optionsgeschäften sind zum 31. Dezember 2014 nicht gegeben.

#### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 10 (Vorjahr 10) Arbeitnehmer beschäftigt.

Mitarbeiter	2013	Vorjahr
Vorstand	2	2
Prokuristen	0	0
Angestellte	8	8

#### 4.3. Organe

##### a) Vorstand

*Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)*

- Vorstandsvorsitzender der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Vorstandsvorsitzender der SM Capital AG, Sindelfingen
- Vorstand der SM Domestic Property AG, Sindelfingen
- Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

*Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebwirt (VWA)*

- Vorstand der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Vorstand der SM Capital AG, Sindelfingen
- Vorstand der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Abwickler der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart
- Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property AG, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH
- Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Krocke GmbH, Dresden

**b) Aufsichtsrat**

*Professor Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen – Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)*

- Aufsichtsratsvorsitzender der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsrat der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

*Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam (Stellvertretender Vorsitzender)*

- Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Domestic Property AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Capital AG, Sindelfingen

*Peter Weiss, Schorndorf*

- Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Capital AG, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart

**4.4. Bezüge der Organe**

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 144,7. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	66.000,00	61.200,00
Prämie	0,00	0,00
Freiwillige KV	3.547,80	3.547,80
Freiwillige PV	88,92	498,12
U-Kasse AG-finanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>79.453,52</b>	<b>65.245,92</b>

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 26,8. Diese teilen sich wie folgt auf: TEUR 11,9 für den Vorsitzenden, TEUR 8,9 für den Stellvertreter und TEUR 6,0 für das einfache Mitglied.

**4.5. Organkredite**

Fehlanzeige.

**4.6. Wechselseitige Beteiligungen**

Die RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, ist mit ca. 61,51 % an der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, beteiligt. Der Abschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG ist daher in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, einzubeziehen.

#### 4.7. Schlusserklärung

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

#### 4.8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von Euro 189.758,21 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 0,06 Euro je Aktie. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Sindelfingen, 25. Februar 2015

Der Vorstand



Martin Schmitt



Reinhard Voss

## Bestätigungsvermerk

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 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 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 aufgrund 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.

Dettingen, den 27. Februar 2015

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer



**Impressum***Herausgeber*

SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen

*Druck*

[www.druckhaus-bgd.de](http://www.druckhaus-bgd.de)

*Fotos*

SM Wirtschaftsberatungs AG

Erschienen im Mai 2015



*Wirtschaftsberatungs AG*

*Fronäckerstraße 34 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 46909-60 · Telefax 07031 46909-66  
www.smw-ag.de · info@smw-ag.de*

*Unseren Bereich Immobilien erreichen Sie auch in unserem Büro in Dresden:  
Erlenstraße 15 · 01097 Dresden · Telefon 0351 312078-0 · Telefax 0351 312078-90*