

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A: Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Per 01.01.2010 wurde auf die geänderten Vorschriften des BilMoG umgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Gemäß Art.67 Abs.8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

C: Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (33,3%; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Ein 1989 erworbenes Erbbaurecht wird auf eine Restlaufzeit

von 25 Jahren abgeschrieben. Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

Im Jahr 2012 abgebrochene Immobilien des Anlagevermögens wurden vollständig abgeschrieben.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2% abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben.

Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % bzw. entsprechend den steuerlich vorgegebenen Abschreibungssätzen abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs.2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres in dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Die Position „Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Darlehensweitergabe für die Finanzierung des Rathaus – Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld (Ursprungsbetrag 4.300.000 €). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

Die Position „Anlagen im Bau“ enthält die zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten für folgende Neubaumaßnahmen: Mehrfamilienwohnhaus Leopoldstr.8/1, Obdachlosenwohnheim Biermannstr., Mehrfamilienwohnhaus „Im goldenen Winkel“, Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstr./Doler Platz.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die bisher angefallenen Kosten für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring und der geplanten Neubaumaßnahme „Goethestr.“. Angefallene Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Baumaßnahmen wurden vollständig abgeschrieben.

D: Umlaufvermögen

Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 2.239.151,77 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ des Umlaufvermögens enthält die angefallenen Kosten der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel Lahr“ in Höhe von € 840.805,38

In den Forderungen aus dem Verkauf Grundstücken sind die Forderungen an Käufer von Immobilien des 3.Bauabschnittes der Bauträgermaßnahme „Cityresidenz Lahr“ enthalten.

E: Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden in steuerlich zulässiger Höhe ausgewiesen. Den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwerten gemäß § 6a EStG liegt unter Verwendung der Richttafeln 2005 G ein Rechnungszinsfuß von 6% zugrunde. Aufgrund der Höhe der Pensionsrückstellung zum Bilanzstichtag 31.12.2012 (27.194,95€) wurde auf eine Neubewertung der Rückstellung gemäß den Vorschriften des BilMoG verzichtet

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2012 Rückstellungen nach § 249 (1).S1 für unterlassene Instandhaltungen die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden in Höhe von 150 T€ gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	25.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	33.211,82 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.349,63 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	22.500,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	71.642,30 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	86.414,52 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	150.000,00 €

--	--

F: Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.292.533,89 € welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden dürfen. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert aus der Umkehrung der Umsatzsteuerschuldnerschaft nach § 13b UStG ab dem Wirtschaftsjahr 2012.

G: Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres teilen sich wie folgt auf:

auf Technische Anlagen	4.161 €
auf Betriebs -und Geschäftsausstattung	56.957 €
auf immaterielle Vermögensgegenstände	53.488 €
auf Bauvorbereitungskosten	67.304 €
auf Wohn- u. andere Gebäude sowie Grundstücke o. Bauten	1.643.604 €

In den Abschreibungen auf Wohn – und andere Gebäude sowie Grundstücke o. Bauten sind Sonderabschreibungen für zum Abbruch vorgesehene Gebäude in Höhe von 325.284 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 30.438 € für die Personalgestaltung Dritter. Ferner sind unter dieser Position Werbungs - und Repräsentationskosten in Höhe von 43.049 € und EDV-Kosten in Höhe von 80.204 € erfasst. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen notwendigen Abbruchkosten für Gebäude aus dem Bestand des Unternehmens für die Neubaumaßnahme „Im goldenen Winkel“ belaufen sich auf 216.374 €. Durch den notwendigen Abbruch von Gebäuden für die Neubaumaßnahme Bismarckstr./Doler sind Verluste aus Anlageabgängen im Umfang von 465.952 € entstanden. Vertriebskosten für Verkäufe von Immobilien aus dem Bestand des Unternehmens sind in Höhe von 98.150 € angefallen.

Aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens wurden Umsätze von 2.864.864,01€ erzielt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus Wohnungsverkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 1.683.790 € enthalten. Ebenso sind in dieser Position erhaltene Zahlungen von regionalen Energieversorgern aus einem Kooperationsvertrag in 10.000 € und aus einem Innovationsfonds in Höhe von 39.235 € enthalten. Die Auflösung von Rückstellungen war mit einem Betrag von 30.147 € ertragswirksam.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 129.869 € gestiegen. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist durch die Schaffung zusätzlicher Haus-

meisterstellen und Ausbildungsmöglichkeiten, die Weiterbeschäftigung von Auszubildenden nach dem Ausbildungsende wesentlich beeinflusst.

H: Sonstige Angaben

Gegenüber Gesellschafter bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.153,89 €.

Forderungen gegenüber Gesellschafter bestehen in Höhe von 32.417,23 €

Der vertraglichen Baupflicht ist mit dem Beginn der Bebauung im Geschäftsjahr nachgekommen worden.

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 6.388.254,51€ noch nicht abgerechnet.

Zwischen Handels – und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen die zu Steuerlatenzen führen:

Aktive Steuerlatenzen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

- Keine passiven Steuerlatenzen

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

I: Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrat
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvtr. Vorsitzender
Johannes Haller	Bankkaufmann (bis 04.07.2012)
Ilona Rompel	Rechtsanwältin (ab 04.07.2012)
Jörg Uffelmann	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D .
Dr. Walter Caroli	M. d. L. a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Hermann Burger	Konditormeister
Uta Dreyer	Bankkauffrau
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Dipl.Verwaltungswirt
Sven Täubert	Dipl. Kaufmann
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Roland Wagenmann	Dipl. Malermeister

J: Mitglieder der Geschäftsführung

Markus Schwamm

Dipl. Immobilienwirt, Betriebswirt (DIA/VWA)
Bachelor of Arts Real Estate

K: Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.

L: Gesamtbezüge des Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrat beliefen sich im Geschäftsjahr auf 18.794,80 €

M: Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufmännische Mitarbeiter	9
Technische Mitarbeiter	9
Geringfügig Beschäftigte	5
Auszubildende	3
<hr/>	
Gesamtzahl	26

Davon befindet sich eine Mitarbeiterin in Elternzeit und ein Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell)

N: Haftungsverhältnisse

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 15 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 153.775,00 € . Zum Bilanzstichtag wird die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Haftungsverhältnisse als gering angesehen, da von einer Fertigstellung der Bauträgermaßnahmen für welche die Haftungsverhältnisse bestehen ausgegangen wird.

O: Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 25.

P: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2012 485.000 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 5.080,03 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im nachfolgend aufgeführten Rücklagenspiegel wird die Entwicklung der einzelnen Rücklagen im Geschäftsjahr 2012 dargestellt.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2012	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.110.000 €	100.000 €	1.210.000 €
Bauerneuerungsrücklage	3.145.000 €	350.000 €	3.495.000 €
Freie Rücklage	2.855.000 €	240.000 €	3.095.000 €

Lahr, den 18.03.2012

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Schwamm