

Anhang des Jahresabschlusses 2015

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.

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. Das im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr.3 wird nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 30 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.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2% abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode 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 % 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 Bauvorbereitungskosten enthalten hauptsächlich die bisher angefallenen Kosten für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring

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 1.986.998,73 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen

umfassen. Die Bilanzposition „Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ enthält die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten für die Immobilien der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“.

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 31.12.2015 (28.612,38 €) 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. Eine Rückstellung für voraussichtlich zu zahlende Steuern vom Einkommen und Ertrag wurde im Umfang von 87.200 € gebildet. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2015 Rückstellungen nach § 249 (1).S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden in Höhe von rd. 72 T€ gebildet. Für erbrachte Bauleistungen wurde eine Rückstellung im Umfang von 1.956 T€ neu gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
1	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	25.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	32.043,23 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	15.578,00 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	28.100,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	24.450,19 €
Rückstellungen für Betriebskosten	17.000,00 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	156.017,35 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	72.400,00 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.680.340,53 €
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	1.955.667,62 €

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 1.495.577 € welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden dürfen.

G: Forderungen

In den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind die Forderungen an Immobilienkäufer mit einem Betrag von 347.112 € enthalten sowie Forderungen an Mieter aus aktuell bestehenden Mietverhältnissen im Umfang von 77.321 € Ebenso sind Forderungen aus der Generalanmietung von Wohnungen in Höhe von 121.063 € in der Bilanzposition enthalten.

H: Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres teilen sich wie folgt auf:

auf Technische Anlagen	4.161 €
auf Betriebs -und Geschäftsausstattung	46.847 €
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.523 €
auf Wohn- u. andere Gebäude	1.426.964 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die angefallenen Rückbaukosten der Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 in Höhe von 339.136 €, die durch den Rückbau der Gebäude entstandenen Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 686 T€ sowie Kosten für den Vertrieb von Immobilien aus dem Anlagevermögen im Umfang von 75.437 €. Ferner sind unter dieser Position Werbungs - und Repräsentationskosten in Höhe von 62.792 € und EDV-Kosten in Höhe von 79.126 € erfasst. Recht-und Beratungskosten sind mit einem Betrag von 26.703 € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind ertragswirksame Zuschüsse mit einem Betrag in Höhe 1.523.162 € enthalten.

Aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen wurden Erträge in Höhe von 568.944 € erzielt.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1.198.073,38 € und sind gegenüber dem Vorjahr um 8 % angestiegen.

Die Erträge aus sonstigen Ausleihungen in Höhe von 141.642 € (Vj. : 152.407 €) waren in den Vorjahren in der Position Zinsen und ähnliche Erträge dargestellt.

I: Sonstige Angaben

Forderungen gegenüber Gesellschafter bestehen in Höhe von 10.455,79 €

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 10.706.570 € 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.

J: Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvtr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
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

K: Mitglieder der Geschäftsführung

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

L: Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

M: Gesamtbezüge des Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrat beliefen sich im Geschäftsjahr auf 17.990,00 €

N: Mitarbeiter

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

Kaufmännische Mitarbeiter	8
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	5
Auszubildende	2
<hr/>	
Gesamtzahl	25

Davon befindet sich eine Mitarbeiterin in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell)

O: Haftungsverhältnisse

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54.350,00 € .

P: Abschlussprüferhonorare

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

R: Leasingaufwendungen

Die Leasingaufwendungen für das an die Stadt Lahr weitervermietete Rathausgebäude betragen 375.288 €. Die Leasingaufwendungen für ein Dienstwagen betragen 9.125 €.

S: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2015 880.000 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 1.452,50 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im nachfolgend aufgeführten Rücklagenspiegel wird die Entwicklung der einzelnen Rücklagen im Geschäftsjahr 2015 dargestellt.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2015	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.610.000 €	400.000 €	2.010.000 €
Bauerneuerungsrücklage	4.015.000 €	700.000 €	4.715.000 €
Freie Rücklage	3.740.000 €	470.000 €	4.210.000 €

Lahr, den 11.01.2016

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Schwamm