

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A: Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Stadt Lahr Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Goethestr.13 in 77933 Lahr ist beim Amtsgericht Freiburg i.Br. unter der Nummer HRB 390248 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr. 3 wird unter Zugrundelegung einer 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 unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben.

Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 wurde für die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € ein Sammelposten gebildet.

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

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.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von T € 1.603, welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

a.) Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage 2 beigefügten Anlagespiegel dargestellt. In den aktivierten Modernisierungskosten des Sanierungsgebietes Kanadaring sind Zuschüsse der Stadt Lahr im Umfang von T € 1.483 enthalten.

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 „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T € 2.319 beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H. v. T € 38.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von T € 1.377 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2018	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.560.000 €	aus Jahresüberschuss 2018 150.000 €	2.710.000 €
Bauerneuerungsrücklage	6.155.000 €	aus Jahresüberschuss 2018 515.000 €	6.670.000 €
Freie Rücklage	5.880.000 €	aus Bilanzgewinn 2017 1.190.000 €	7.070.000 €

Die Rückstellungen für voraussichtlich zu zahlende Steuern betragen T € 121 und verminderten sich damit gegenüber dem Vorjahr um T € 19. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2018 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T € 343 gebildet. Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurde eine Rückstellung in Höhe von T € 4 gebildet. Für mögliche sich aus dem Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung ergebende Verbindlichkeiten wurde eine Rückstellung für sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T € 25 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	7.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	16.245,67 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.306,50 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	15.100,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	3.896,80 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	198.646,94 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	342.612,99 €
Rückstellungen für Betriebskosten	7.500,00 €
Sonstige Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	25.000 €
Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	1.671.287,87 €

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen wurden Erträge in Höhe von T € 887 erzielt. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang von T € 62 vorgenommen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Erstellung von Energieausweisen und für die Digitalisierung von Wohnungsgrundrissen im Umfang von T € 82 enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T € 1 aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind T € 35 aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

D: Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvtr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelman	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.
Dr. Walter Caroli	M. d. L. a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Hermann Burger	Konditormeister
Hermann Kleinschmidt	Schulrektor a.D.
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Hauptamtlicher Vorstand

Sven Täubert Steuerberater
Jürgen Trampert Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Roland Wagenmann Dipl. Malermeister

Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Echterbruch Dipl. Betriebswirt (FH), Bankkaufmann

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 13.419,90 €.

Beschäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	10
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	3
<hr/> Gesamtzahl	<hr/> 23

Haftungsverhältnisse/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von T € 54.

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T € 3.900 noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Laufzeit von 2 bis 7 Jahre abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H.V. T € 2.356 ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 10 bis 88 Jahren, aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T € 1.156 ergeben.

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T € 26.

E: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2018 700.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 139,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 15.04.2019

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Echterbruch