

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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. Neu erstellte Mülleinhausungen werden mit einer Nutzungsdauer von 20 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.

Seit dem 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.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten 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 € 1.649, 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 € 2.385 abgezogen. Ebenso in Abzug gebracht wurde die Förderung der Badenova für die „Netzerweiterung - Kanadaring“ in Höhe von rd. T € 48 und ein Tilgungszuschuss der DZ-Bank von rd. T € 41.

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 € 2.550 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 € 733. Die Forderung besteht mit rd. T € 699 größtenteils aus Zuschüssen aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“.

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 € 1.304 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2018	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.710.000 €	aus Jahresüberschuss 2019 300.000 €	3.010.000 €
Bauerneuerungsrücklage	6.670.000 €	aus Jahresüberschuss 2019 500.000 €	7.170.000 €
Freie Rücklage	7.070.000 €	aus Bilanzgewinn 2018 700.000 €	7.770.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2019 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T € 167 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	25.240,40 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.574,59 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	15.600,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	2.487,24 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	64.892,69 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	166.513,86 €
Rückstellungen für Betriebskosten	18.673,72 €
Rückstellungen für öffentlich- rechtliche Verpflichtungen	1.375.712,14 €

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T € 660 erzielt. Die Auflösung von Rückstellungen ergab Erträge in Höhe von T € 435. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T € 41 vorgenommen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für den Abbruch des ehem. Kindergartens und der Walter-Kolb-Halle im Kanadaring in Höhe von insgesamt T € 158 enthalten. Ebenso die Buchwertverluste des Kindergartens von T € 36 und des „Investorengbietes D“ von T € 21. Die erforderliche Umstellung der Hauptsoftware von GES zu Wodis inkl. der Migration aller Daten verursachte Aufwendungen in Höhe von T € 188. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T € 1 aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind T € 19 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

Markus Ibert	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 Kleinschmidt	Schulrektor a.D.
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Hauptamtlicher Vorstand
Sven Täubert	Steuerberater

Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)	
Hermann Burger	Konditormeister	bis zum 21.07.2019
Roland Wagenmann	Dipl. Malermeister	bis zum 21.07.2019
Miriam Waldmann	Evang. Pfarrerin	ab dem 22.07.2019
Christine Amann-Vogt		ab dem 22.07.2019

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 11.500,00 €.

Beschäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	13
Technische Mitarbeiter	9
<u>Geringfügig Beschäftigte</u>	<u>4</u>
Gesamtzahl	26

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern ist eine Mitarbeiterin in Mutterschutz und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt.

Haftungsverhältnisse/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T € 1.800 noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 7 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T € 1.975 ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 9 bis 87 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H.v. T € 1.134 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 2019 693.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 60,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 06.04.2020

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Echterbruch

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. B. Echterbruch', written in a cursive style.