

# **Wohnungsbaugesellschaft mbH Gardelegen**

## **Gardelegen**

### **Anhang**

#### **für das Geschäftsjahr 2017**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Gardelegen hat ihren Sitz in Gardelegen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal (Rg. Nr. 1483 B).

Bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH Gardelegen handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie den einschlägigen Vorschriften des DMBilG; für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gesellschaft hat die für „kleine“ Kapitalgesellschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit ist beachtet worden.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der D-Markeröffnungsbilanz für den 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB zu Grunde gelegt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

a) Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 33,33 % p. a..

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Aktivierte Eigenleistungen umfassen Baubetreuungsleistungen der technischen Bauabteilung mit einem Stundensatz von € 48,00, der auf der Grundlage der HOAI ermittelt worden ist. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Zuschüsse (T€ 902; Vorjahr: T€ 0) wurden anschaffungs- bzw. herstellungskostenmindernd abgesetzt.

Die Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Außenanlagen werden mit 5,26 % beziehungsweise mit 6,67 % und Garagen mit Abschreibungssätzen zwischen 2,90 % bis 20,00 % p.a. abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für 3 Objekte außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von T€ 936 (Vorjahr: T€ 690) vorgenommen.

Die Bewertung des Grund und Bodens orientiert sich grundsätzlich an der Bodenrichtwertkarte des Katasteramtes Salzwedel für die Stadt Gardelegen zum 31. Dezember 1994.

Auf Geschäfts- und andere Bauten erfolgten Abschreibungen von mindestens 1,25 % p. a., bei den Technischen Anlagen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten lineare Abschreibungen unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 6,70 % bis 33,33 % p. a..

Für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von geringwertigen Anlagegütern von über 150 EUR bis 1.000 EUR wird im Jahr der Anschaffung ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der im Jahr der Bildung und den folgenden vier Geschäftsjahren zu jeweils 20 % abgeschrieben wird (Pool-AfA).

#### b) Umlaufvermögen

Die anderen Vorräte (unfertige Leistungen) werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips aktiviert.

Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von T€ 34 (Vorjahr: T€ 27) pauschal wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung, Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert bilanziert.

#### c) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus gezahlte Aufwendungen.

#### d) Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend der PUC-Methode (Rechnungszinsfuß 3,68 % für den 10-Jahresdurchschnittzinssatz und 2,8 % für den 7-Jahresdurchschnittzinssatz) und unter Berücksichtigung der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck zur Berechnung von Pensionsrückstellungen bilanziert. Lohn- und Gehaltssteigerungen (1,0%) der Zukunft wurden in die versicherungsmathematischen Berechnungen nicht einbezogen.

#### e) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### f) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Einnahmen, die im Voraus gezahlt worden sind.

### **C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

#### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2017 sind im Anlagespiegel, der dem Anhang als Anlage beigelegt ist, dargestellt.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von insgesamt T€ 936 vorgenommen. Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren mit einem Zinsfaktor von 6 % (Vorjahr: 6 %). Die Verwaltungskosten wurden hierbei in Höhe von € 284,63 pro WE und die Instandhaltungskostenpauschale von € 8,78 bis € 14,23 pro qm entsprechend den Wertansätzen II. Berechnungsverordnung (§§ 26 und 28) in Ansatz gebracht.

Die vermögensrechtlichen Zuordnungen sind vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2017 liegen für 100 % der Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 1.705 (Vorjahr: T€ 1.717) beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Den Vorlagen der Gesellschaft für unfertige Leistungen stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 2.022 (Vorjahr: T€ 2.024) gegenüber.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Sonstige Vermögensgegenstände € 551.141,44 (Vorjahr: € 557.284,72)

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (T€ 511) ist in der Höhe ausgewiesen, in der es nach der Festsetzung der Kapitalverhältnisse nach der Umwandlungsbilanz bestehen soll. Die Festsetzung des Stammkapitals wurde am 16. Februar 1994 in das Handelsregister eingetragen.

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung am 18. Dezember 2001 wurde das gezeichnete Kapital von TDM 1.000 auf T€ 511 umgestellt. Am 19. Juli 2002 erfolgte die entsprechende Eintragung in das Handelsregister.

### Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2017 €	Einstellungen €	Entnahmen €	Stand 31.12.2017 €
Kapitalrücklage	78.687,82	0,00	0,00	78.687,82
=====				

In der Gesellschafterversammlung am 27. September 2017 wurde der Beschluss zur Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2016 gefasst.

Der Ausgleich des Jahresfehlbetrages 2016 in Höhe von 3.822,02 € erfolgt aus der Sonderrücklage.

	Stand 01.01.2017 €	Einstellungen €	Entnahmen Ergebnisver- wendung €	Stand 31.12.2017 €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	37.105.683,83	0,00	3.822,02	37.101.861,81
=====				

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG kann grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten verwendet werden.

Sonderposten für Investitionszulage gemäß § 3 InvZuG

	€
Stand 01.01.2017	604.712,57
Entnahme	<u>- 21.187,62</u>
Stand 31.12.2017	<u>583.524,95</u>

Sonderposten für Investitionszulage gemäß § 3a InvZuG

	€
Stand 01.01.2017	45.170,95
Entnahme	<u>-1.839,33</u>
Stand 31.12.2017	<u>43.331,62</u>

Gemäß §§ 3 und 3a InvZuG betrifft die Entnahme den über die Restnutzungsdauer der begünstigten Gebäude vorgenommenen Verbrauch. Der Verbrauch wird ergebniswirksam unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

	€	€
Erfüllungsbetrag Stand 01.01.2017		333.015,00
lfd. Zuführung lt. Anwendung Richttafeln 2005 G	20.229,92	
lfd. Zuführung durch Zinsaufwand	<u>12.126,00</u>	
		32.355,92
Lfd. Entnahme durch Rentenauszahlung		- 23.740,92
		-----
Erfüllungsbetrag Stand 31.12.2017		<u>341.630,00</u>

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 31 (Vorjahr: T€ 25).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist für die Ausschüttung gesperrt.

Es bestehen Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von € 551.141,44 (Vorjahr: € 557.284,72), welche nicht die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB erfüllen.

### Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Sachverhalte enthalten:

- Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
- Kosten des Jahresabschlusses und Beratungskosten
- Personalverpflichtungen.

Die sonstigen Rückstellungen haben bis auf die Rückstellung für Archivierung eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Archivierungskosten wurden wegen Geringfügigkeit nicht abgezinst.

### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der dem Anhang als Anlage beigelegt ist.

Die zum 31. Dezember 2017 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von T€ 2.614 sind durch eine 100 %ige Bürgschaft der Stadt Gardelegen gesichert. Die Bürgschaft der Stadt Gardelegen ist unbefristet. Im Gegenzug liegen zugunsten der Stadt Gardelegen Grundschuldeintragungen in Höhe von T€ 2.614 vor.

In den erhaltenen Anzahlungen werden Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heiz- und Warmwasserkosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 in Höhe von T€ 2.022 ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 1) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Gewährleistung in Höhe von T€ 19 (Vorjahr: T€ 7).

Für Gewährleistungsansprüche gegenüber Baufirmen liegt ein separates, vom Unternehmen bzw. eigenem Vermögen getrennt geführtes Konto vor.

#### **D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

##### Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	2017		Vorjahr	
	€	%	€	%
Hausbewirtschaftung	5.901.813,78	98,2	5.848.378,26	98,2
Betreuungstätigkeit	70.220,48	1,2	65.579,06	1,1
Andere Lieferungen und Leistungen	<u>34.404,97</u>	<u>0,6</u>	<u>44.032,89</u>	<u>0,7</u>
	<u>6.006.439,23</u>	<u>100,0</u>	<u>5.957.990,21</u>	<u>100,0</u>

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen und periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

##### Periodenfremde und wesentliche Erträge

	2017	Vorjahr
	€	€
Erträge aus Anlageverkäufen	1.220,30	67,00
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	28.812,58	7.574,14
Erträge aus früheren Jahren	1.500,00	501,64
Erträge aus abgeschriebenem Mietforderungen	10.213,19	12.065,84
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	511,75	276,74
Erträge aus Zuschüssen für Abrisskosten	22.110,62	50.000,00
Erträge aus Auflösung von Sonderposten	23.026,95	25.084,14

### Periodenfremde und wesentliche Aufwendungen

	2017 €	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen	5.510,05	13.752,34
Verlust aus Grundstücksverkäufen/Abriss	13.362,00	4.136,00
Aufwendungen früherer Jahre	18.670,73	1.796,35
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	15.431,54	6.035,87

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von € 935.872,00 (Vorjahr: € 690.434,00).

### **E. Sonstige Angaben**

#### Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31.12.2017 Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen in Höhe von € 174.941,26 (Vorjahr: € 400.355,39).

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum 31.12.2017 keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

#### Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter

Zum 31.12.2017 bestanden Forderungen gegenüber der Stadt aus Fördermitteln für Abriss in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 50).

#### Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2017 einen Geschäftsführer, 22 (Vorjahr: 21) Mitarbeiter, davon 21 (Vorjahr: 20) Vollbeschäftigte und 1 (Vorjahr: 1) Teilzeitbeschäftigte. Außerdem waren eine (Vorjahr: eine) geringfügig Beschäftigte und keine (Vorjahr: eine) Auszubildende angestellt.

## Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist seit dem 01.01.2012

Herr Diplom-Ökonom Wolfgang Oelze

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wurde gemäß § 288 HGB verzichtet.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Mandy Zepig	Bürgermeisterin – Aufsichtsratsvorsitzende –
Hans-Peter Haase	Geschäftsführer der Lebenshilfe gGmbH Gardelegen Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Maik Machalz	Leiter Finanzen
Engelhardt Behrends	Leiter Bauamt
Andreas Störmer	Vorstand der Sparkasse Altmark West Salzwedel

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 1.000,00 (Vorjahr: € 800,00).

### Anteilseigner

Alleiniger Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Gardelegen.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gardelegen, den 04.06.2018

Geschäftsführung