

Aktivseite

Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.346.235,66		1.369.676,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412,00		1.137,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.347.647,66	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		1.347.647,66	1.370.813,84
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	95.655,97		88.538,92
Andere Vorräte	0,00	95.655,97	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.272,09		8.299,20
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.561,72	8.833,81	3.583,16
Übertrag:		1.452.137,44	1.471.235,12

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag:		1.452.137,44	1.471.235,12
Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>22.932,79</u>	64.243,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u><u>1.475.070,23</u></u>	<u><u>1.535.478,84</u></u>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		116.574,55	116.574,55
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	67.542,03		67.542,03
Andere Gewinnrücklagen	<u>619.525,27</u>	<u>687.067,30</u>	<u>592.018,54</u>
davon aus Jahresüberschuß 2003:	27.506,73		49.101,26
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuß		<u>47.453,01</u>	<u>27.506,73</u>
Eigenkapital insgesamt		851.094,86	803.641,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	27.765,24		81.303,71
Sonstige Rückstellungen	<u>9.000,00</u>	<u>36.765,24</u>	<u>8.000,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	448.170,41		501.388,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	97.532,98		94.645,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.050,68		25.479,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.932,01		5.050,51
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.524,05</u>	<u>587.210,13</u>	<u>15.970,00</u>
davon aus Steuern:	55,58		668,79
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	285,78		3.469,89
		<u>1.475.070,23</u>	<u>1.535.478,84</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2004 - 31.12.2004**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		274.212,09	276.137,63
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.117,05	-1.310,45
Sonstige betriebliche Erträge		60.958,78	85.321,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-202.646,86</u>	<u>-192.104,16</u>
Rohergebnis		139.641,06	168.044,07
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	18.497,91		18.347,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.638,18</u>	<u>21.136,09</u>	<u>1.973,24</u>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>23.934,18</u>	<u>23.923,49</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.601,66	75.467,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>815,26</u>	<u>815,26</u>	<u>993,86</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>12.178,61</u>	<u>14.552,40</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		55.605,78	34.773,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		8.152,77	7.266,61
Jahresüberschuß		<u><u>47.453,01</u></u>	<u><u>27.506,73</u></u>

Gesellschafter/Gesellschaftskapital

Stadt Fürth	110.950,34 Euro	=	95,20 %
Erben nach Rudolf Kraus	5.624,21 Euro	=	4,80 %
	<u>116.574,55 Euro</u>	=	<u>100,00 %</u>

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft befasst sich gemäss Gesellschaftsvertrag mit dem Bau von Mietwohnungen und deren Bewirtschaftung.

Zur Zeit werden verwaltet:

61 Neubauwohnungen in 6 Gebäuden

39 Stellplätze

Alle Wohnungen sind seit 1999 mit Zentralheizung ausgestattet. Seit 2003 erfolgt die Beheizung des kompletten Bestandes mit Gas.

Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und somit preisgebunden.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten betragen

2004/€	2003/€
108.503,19	109.347,17

Größere Aufwendungen fielen in der Obermichelbacher Straße 8 und 10 an. Hier wurden u. a. 42.820,16 Euro für die Erneuerung der Fenster ausgegeben.

Die restlichen Kosten betreffen die normale Instandhaltung wegen Verschleiß und Alterung.

Es wird eine Rückstellung nach den in der Miete enthaltenen Sätzen der II. Berechnungsverordnung, zuzüglich 25 % Verzinsung gebildet und den einzelnen Wirtschaftseinheiten zugeordnet.

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen per 31. Dezember beläuft sich auf

2004/€	2003/€
27.765,24	81.303,71

Die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung ist in den im Jahr 2004 umfangreich durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen begründet. Im Jahr 2005 sind weitaus niedrigere Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Wohnungsbewirtschaftung

2004 fanden 5 Mieterwechsel statt, das sind 8,19% des Gesamtbestandes.
(Vorjahr: 8,19%).

Am Ende des Geschäftsjahres betragen die Mietrückstände 2.272,09 €, das sind 0,8 % des Bruttomietensolls (Vorjahr 8.299,20 €, entspricht 2,9 %).

In Höhe von 1.551,13 € wurden voraussichtlich uneinbringliche Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen abgeschrieben. Außerdem fielen in diesem Zusammenhang 3.032,05 € an Gerichts- und Anwaltskosten an.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 9.516,95 €, das sind 5,05 % des Nettomietensolls (Vorjahr 9.652,59 €, entspricht 5,12 %).

Personal

Bis 31.12.2004 waren der Geschäftsführer Herr Karl Heinz Conrad sowie eine Sachbearbeiterin für die Gesellschaft tätig.

Ab dem 01.01.2005 erfolgt die Erledigung der technischen und kaufmännischen Arbeiten für die Gesellschaft per Geschäftsbesorgungsvertrag durch die WBG der Stadt Fürth mbH. Zum 01.01.2005 wurde Herr Dr. Hans Partheimüller zum Geschäftsführer bestellt.

Wirtschaftliche Lage

Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Die langfristigen Investitionen sind durch entsprechend langfristige Fremdmittel und Eigenkapital finanziert. Einschließlich Rücklagen und Jahresüberschuss verfügt die Gesellschaft über ein Eigenkapital von 851.094,86 €, das sind 57,70 % (Vorjahr 52,34 %) der Bilanzsumme.

Die Ertragslage des Hausbesitzes ist zufriedenstellend. Risiken bestehen keine. Der Überschuß aus der Jahresrechnung beträgt 47.453,01 € (Vorjahr 27.506,73 €).

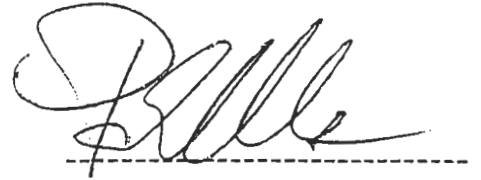
Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres/Risiken

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor. Risiken mit wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

Planung/Ausblick

Auch zukünftig ist selbstverständlich mit der Auftragsvergabe von größeren, kostenintensiven Instandhaltungsmaßnahmen für den Bestand vorsichtig zu planen. Die Geschäftsführung strebt im Jahr 2005 ebenfalls ein positives Jahresergebnis an.

Fürth, den 9. Mai 2005

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by 'P' and 'M' in a cursive script. The signature is written above a horizontal dashed line.

Dr. Hans Parthemüller



F. Bestätigungsvermerk

- 71 Aufgrund unserer Prüfung haben wir für die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Fürth, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."



Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 16. August 2005

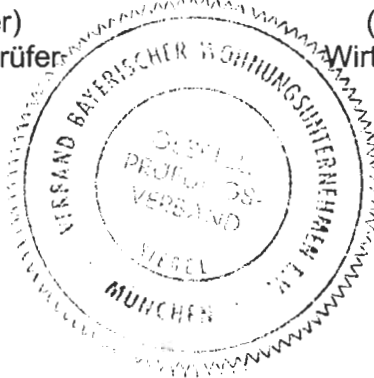
VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Dalheiser)

Wirtschaftsprüfer

(Pötzing)

Wirtschaftsprüfer



Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.