

Jahresabschluss zum 31.12.2004

Aktivseite

Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.130.895,12		2.228.494,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.587,61		3.587,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.984,00		2.091,18
		2.138.466,73	
Anlagevermögen insgesamt		2.138.466,73	2.234.172,86
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	242.258,19		195.389,54
		242.258,19	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.373,71		15.455,54
Sonstige Vermögensgegenstände	14.001,26	38.374,97	4.067,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	63.731,46		85.356,72
		63.731,46	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		101,01	230,27
andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	50,00
Bilanzsumme		2.482.932,36	2.534.722,68

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		643.205,19	643.205,19
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	95.536,24		95.536,24
Andere Gewinnrücklagen	504.020,45		504.020,45
unverteilter Jahresfehlbetrag Vorjahr	-6.391,31	593.165,38	0,00
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	20.789,42	20.789,42	-6.391,31
Eigenkapital insgesamt		1.257.159,99	1.236.370,57
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	0,00		0,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	179.135,39		220.696,37
sonstige Rückstellungen	16.000,00	195.135,39	13.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.111,56		388.543,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.327,21		340.476,26
erhaltene Anzahlungen	229.647,83		187.264,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.694,73		76.912,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.439,97		43.785,39
Sonstige Verbindlichkeiten	5.292,97	1.030.514,27	27.673,43
davon aus Steuern: (358,93 €)			(1.470,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (106,05 €)			(2.543,35)
Rechnungsabgrenzungsposten		122,71	0,00
Bilanzsumme		2.482.932,36	2.534.722,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom**01.01.04 - 31.12.04**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	708.346,59		681.252,31
		708.346,59	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	46.868,65		-2.808,23
Sonstige betriebliche Erträge	155.502,53		180.992,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	520.910,37		481.663,17
		<u>389.807,40</u>	<u>377.773,00</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	66.228,67		62.022,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgungen und Unterstützung davon für Altersversorgung € 2.472,47(Vj. € 2.180,30)	11.511,60	77.740,27	10.933,06
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	98.211,83		99.928,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	158.293,61		176.152,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	547,77		619,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.325,97	268.283,64	15.252,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		43.783,49	14.103,42
Sonstige Steuern		22.994,07	20.494,73
Jahresüberschuß/-fehlbetrag		<u>20.789,42</u>	<u>-6.391,31</u>

Gesellschafter/Gesellschaftskapital

Stadt Fürth	531.743,57 Euro	=	82,67 %
Sparkasse Fürth	86.919,62 Euro	=	13,51 %
Spiegelfabrik Ing.			
Hans Lang GmbH & Co. KG	16.872,62 Euro	=	2,63 %
Spielwarenfabrik BIG			
Ing. Ernst Bettag	7.669,38 Euro	=	1,19 %
	<u>643.205,19 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:

230 Wohnungen

10 Garagen

4 Doppelparker

1 Carport

1 Verwaltungsbüro

Von den 230 Wohnungen sind 19 Wohnungen zentral beheizt. 16 Wohnungen sind mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet. Die restlichen Wohnungen haben Gas oder Öleinzelföfen.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten betragen

2004/€	2003/€
292.893,88	298.691,62

Größere Aufwendungen fielen in den Objekten Herboldshofer Str. 13, Schleifenweg 4 und Östliche Waldring Strasse 31/33 an. Hier wurden u. a. 62.847,16 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/€
195.135,39	233.996,37

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

Wohnungsbewirtschaftung

2004 fanden 24 Mieterwechsel statt, das sind 10,43 % des Gesamtbestandes. (Vorjahr: 10 Mieterwechsel, dies entspricht 4,3 %).

Am Ende des Geschäftsjahres betragen die Mietrückstände 24.373,71 €, das sind 4,8 % des Bruttomietensolls (Vorjahr 15.455,54€, entspricht 3,2 %).

In Höhe von 1.778,22 € wurden voraussichtlich uneinbringliche Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen abgeschrieben. Außerdem fielen in diesem Zusammenhang 494,55 € an Gerichts- und Anwaltskosten an.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 8.164,34 €, das sind 1,59 % des Nettomietensolls (Vorjahr 8.254,17 €, entspricht 1,71 %).

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 Parthemüller 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 1.257.159,99 €, das sind 50,81 % (Vorjahr 48,78 %) der Bilanzsumme.

Die Ertragslage des Hausbesitzes ist zufriedenstellend. Risiken bestehen keine. Der Überschuß aus der Jahresrechnung beträgt 20.789,42 € (Vorjahr -6.391,31 €).

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres/Risiken

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor. Risiken mit wesentlichem 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 21. Juni 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Partheimüller', written over a horizontal dashed line.

Dr. Hans Partheimüller



F. Bestätigungsvermerk

- 72 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 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-Stadeln, Fürth-Stadeln, 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."



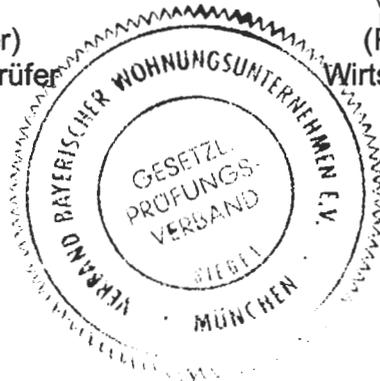
Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 18. 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.