

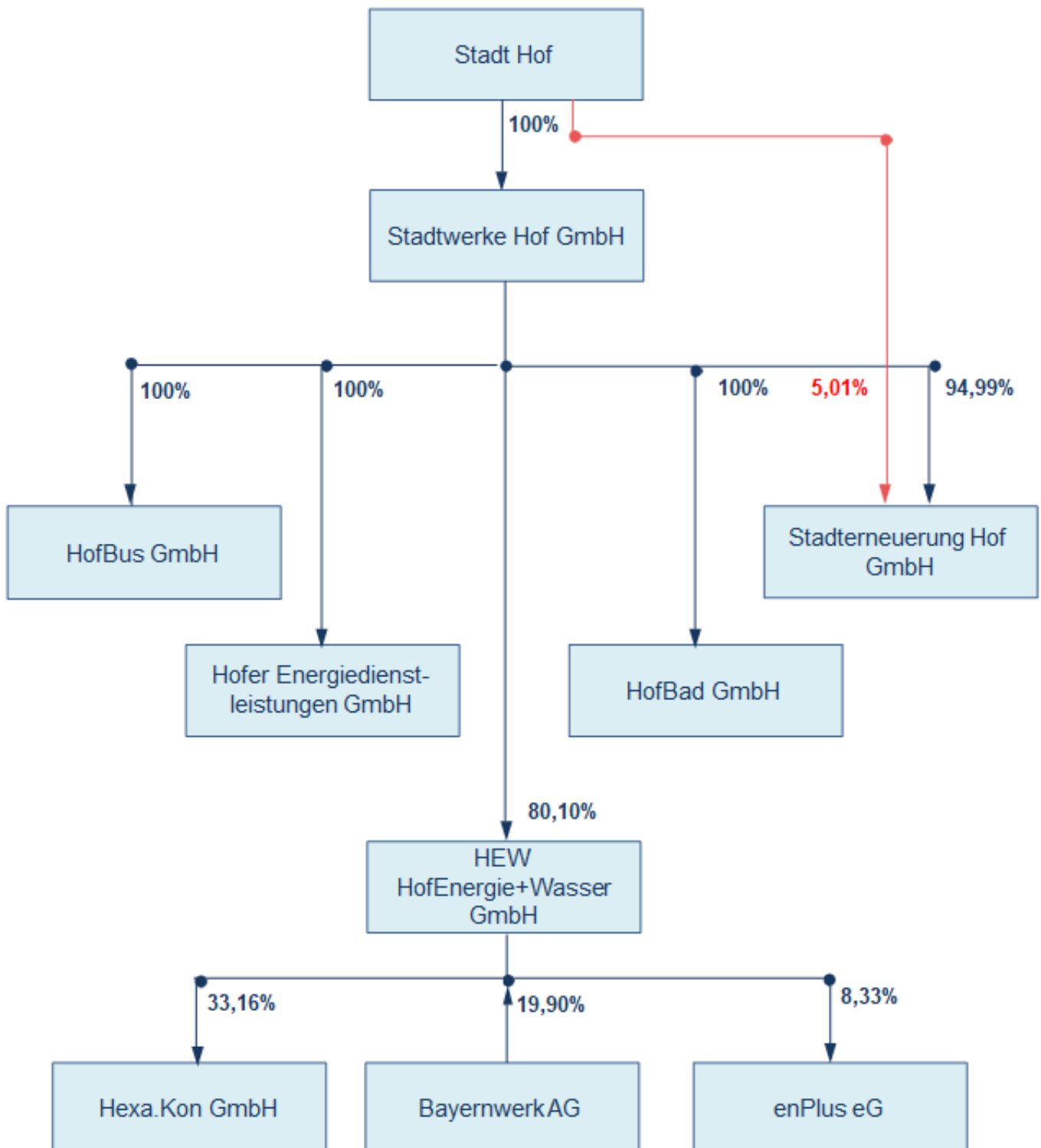
Geschäftsbericht 2018

Stadterneuerung Hof GmbH



Struktur

der Stadtwerke Hof GmbH



Inhalt

Leitbild.....	4
Bericht des Aufsichtsrats	5
Lagebericht	6
Bilanz	10
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang.....	13
Anlagenspiegel	20

Leitbild

der Stadtwerke Hof GmbH

Power für Sie und für die Umwelt

Unsere Kunden und eine saubere Zukunft stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.

Im Haushalt und im Garten, im Bus auf dem Weg zur Arbeit, beim Planschen im Hofer Erlebnisbad oder beim Entspannen in der Saunalandschaft HofSauna – wir sind in vielen Bereichen des täglichen Lebens dabei und sorgen dafür, dass Sie diesen Service möglichst ungestört und rund um die Uhr genießen können. Dabei investieren wir Geld, Arbeit und innovative Ideen. Mit immer neuen Projekten und kompetentem Service machen wir das Leben in Hof attraktiver.

Motivierte und geschulte Mitarbeiter geben jeden Tag ihr Bestes für die sichere Strom-, Erdgas-, Fernwärme- und Trinkwasserversorgung der Stadt Hof und angrenzender Gemeinden. Dafür investieren wir in fortschrittliche Netze und neueste Technologien. Fachlich versierte Teams sind rund um die Uhr im Einsatz für eine komfortable Energienutzung und sauberes Trinkwasser. In modernen Bussen werden Sie bequem in die Stadt oder nach Hause befördert. Andere Kollegen kümmern sich um Ihr Freizeitvergnügen. Ob beim sportlichen Kraul, beim Planschen mit den Kindern im HofBad oder Freibad oder auf Entspannungstrip in der HofSauna – unsere Mitarbeiter sorgen für unbeschwerte Stunden in angenehmer Atmosphäre. Die Stadterneuerung steht für durchdachte Sanierungskonzepte, moderne Neubauten und Mietwohnungen für Singles, Familien und alle anderen. So werden schöne historische Bauten in Hof erhalten und attraktiver Wohnraum geboten. Mit Engagement unterstützen wir soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten in der Region. So ermöglichen wir besonders Hofer Kindern und Jugendlichen hochwertige Freizeitmöglichkeiten in Vereinen und Co.

Grüner Weg in die Zukunft

In allen Bereichen legen wir Wert auf umweltfreundliche Technologien und ein bewusstes Handeln. Unser Ziel ist eine saubere Stadt ohne Atomstrom. Deshalb erhöhen wir den Anteil der erneuerbaren Energien beim Strombezug immer mehr, beteiligen uns an energiewirtschaftlichen Projekten und bieten innovative Produkte im Ökostrombereich. Auch in Sachen Mobilitäts-technologien sind wir unterwegs in Richtung Zukunft. Neben CO₂-sparendem Erdgas als Treibstoff setzen wir auch Elektrofahrzeuge ein. Für den sorgsamen Umgang mit Energieressourcen und Trinkwasser sensibilisieren wir Kinder in unserem Versorgungsgebiet in Zusammenarbeit mit Lehrern und Eltern und bieten anschauliche Ergänzungen für den Unterricht.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrages seine Aufgaben wahrgenommen. Dabei war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr dreimal.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert. Dabei bildeten die laufende Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Unternehmensplanung und -strategie sowie die Risikosituation einschließlich des Risikomanagements des Unternehmens die Schwerpunkte.

Alle Maßnahmen, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderten, wurden eingehend beraten und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH, Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Abschlusses für das Geschäftsjahr 2018 in der vorgelegten Form.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat und den Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hof, 14. Mai 2019

Stadtwerke Hof GmbH
Der Aufsichtsrat

Dr. Fichtner
Vorsitzender

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2018 der Stadterneuerung Hof GmbH

1. Grundlagen der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden für Wohnzwecke oder gewerbliche Nutzung in Hof. Zur Erfüllung dieses Unternehmenszweckes betreut die Gesellschaft Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen bzw. Stellplätze. Hierbei soll auch sozial schwachen Mietern adäquater Wohnraum geboten werden. Die Gesellschaft ist unter HRB 193 im Handelsregister des Amtsgerichts Hof eingetragen. Sie hat ihren Geschäftssitz im Unterkotzauer Weg 25 in 95028 Hof.

Grundsätzlich sollen die Wohnungen zumindest kostendeckend vermietet werden. Allerdings wurden in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 Fehlbeträge in Höhe von EUR 3,3 Mio. verursacht. Ursächlich für diese Fehlbeträge war die erhebliche Überschreitung der Baukosten für die Baumaßnahme „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ (Sigmundgraben 24). Der Spatenstich für den Bau dieses barrierefreien Mehrfamilienhauses erfolgte am 2. Dezember 2009. Die ersten Mieter bezogen ihre Wohnungen in diesem Objekt im August 2011. Die ursprünglich geplanten Baukosten von EUR 5,1 Mio. mussten im Laufe der Bauzeit auf mehr als EUR 7,1 Mio. nach oben korrigiert werden. Der Kostenanstieg war u. a. zurückzuführen auf das Konjunkturpaket II, das Steigerungen bei den Baukosten in den Gewerken Gerüst, Wärmedämmverbundsystem, Fenster und Dachabdichtung mit Dachdämmung verursachte. Die erheblichen Baukostensteigerungen machten in den Jahren 2010 bis 2013 außerplanmäßige Abschreibungen von mehr als EUR 3,5 Mio. notwendig, da die Mieteinnahmen je Quadratmeter für die Baukosten zu niedrig bemessen sind. Um den durch diesen Neubau verursachten Verlustvortrag aus eigener Kraft auszugleichen, hat sich die Gesellschaft in den Jahren 2013 bis 2017 von mehr als einem Drittel des Immobilienbestandes getrennt. Dadurch konnte der Verlustvortrag bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 ausgeglichen und fast alle verzinlichen Außenverpflichtungen abgelöst werden.

Abgesehen von den o. g. finanziellen Belastungen für die Baumaßnahme „WAL“ konnte das Ziel, ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen, in den vergangenen Jahren weitgehend erreicht werden. Die Miethöhen konnten nicht mit den Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Personalkosten mithalten. Um in den nächsten Jahren zumindest ausgeglichene Ergebnisse erzielen zu können, wird die Gesellschaft derzeit so gesteuert, dass unter Beachtung des Wirtschaftsplans und unter Anwendung wirtschaftlicher Betriebsführungsmethoden lediglich Instandhaltungen und Sanierungen an den Gebäuden in dem Umfang durchgeführt werden, dass keine weiteren Fehlbeträge entstehen. Um dieses Ziel sicherzustellen, werden monatlich die Einnahmen und Ausgaben ausgewertet und analysiert.

Nachdem bis 2014 die Einwohnerzahlen in der Stadt Hof gesunken sind, steigen diese seit dem Jahr 2015 wieder leicht an. Trotzdem kennzeichnen weiterhin geringe Bauinvestitionen und Immobilienumsätze, eine verhaltene Wohnungsnachfrage und größere Leerstände im Innenstadtbereich unverändert den Hofer Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten haben sich seit längerem auf niedrigem Niveau eingependelt. Ansätze dafür, dass sich die Situation auf dem Hofer Immobilienmarkt in absehbarer Zeit verbessert, sind nicht erkennbar.

2. Geschäftsverlauf und Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt TEUR 61 (i. Vj. TEUR 2.174). Bei der Beurteilung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr müssen die einmaligen Erträge aus dem Verkauf von 115 Wohnungen in 2017 in Höhe von TEUR 2.480 sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf zwei Objekte in Höhe von TEUR 481 berücksichtigt werden. Außerdem fielen im Vorjahr Kosten für die Veräußerung von TEUR 99 an. Bereinigt um die Sondereffekte ist der Überschuss des Jahres 2018 niedriger als der des Vorjahres; er entspricht dem Ende 2017 für 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan für 2018.

Die Kosten für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen stiegen von TEUR 427 im Vorjahr auf TEUR 512 im Jahr 2018. Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2016 wurden jährlich mit TEUR 537 zwar mehr für die Instandhaltung der Wohnungen ausgegeben, allerdings verteilte sich diese Summe auf eine höhere Anzahl an Wohnungen.

Die Personalkosten sanken gegenüber dem Vorjahr von TEUR 463 auf TEUR 387. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr die Verpflichtung zur Zahlung von Umlagebeiträgen an die Zusatzversorgungskasse für die Ausfinanzierung von bereits in der Vergangenheit entstandenen Versorgungsansprüchen in Höhe von TEUR 93 bilanziert wurde. Im Geschäftsjahr wurde die verbleibende Unterdeckung von TEUR 47 aufwandswirksam der Rückstellung zugeführt. Die Rückstellung ist mit nunmehr TEUR 153 ausfinanziert.

Zum Bilanzstichtag werden 364 (i. Vj. 364) Wohnungen, 8 (i. Vj. 8) Gewerbeeinheiten und 166 (i. Vj. 166) Garagen bzw. Stellplätze verwaltet. Die tatsächlichen Mieteinnahmen sind aufgrund der Immobilienverkäufe im Laufe des Vorjahres um TEUR 192 bzw. 13,0 % von TEUR 1.476 auf TEUR 1.284 gesunken.

Im Berichtsjahr fanden 51 (in 2017: 39) Wohnungswechsel statt. Die Fluktuationsquote liegt damit bei ca. 14,0 %; diese Quote ist zwar höher als in 2017 (10,7 %), aber entspricht dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen sechs Vorjahre. Die Leerstandsquote der vermietbaren Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt zum Bilanzstichtag 4,9 % (in 2017: 2,5 %; in 2016: 7,7 %). Unter Einbeziehung der nicht vermietbaren Einheiten ergibt sich eine Leerstandsquote von 14,0 % (i. Vj. 11,5 %; i. Vvj. 16,7 %). Der Anteil der Erlösschmälerung durch Leerstand betrug im Geschäftsjahr 9,0 % (i. Vj. 11,6 %).

3. Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt TEUR 406 (i. Vj. TEUR 94) investiert. Bei den Investitionen handelt es sich hauptsächlich um die Kosten für die Generalsanierung eines Objektes in der Thomas-Schneider-Straße sowie drei Fahrzeuge.

Das bilanzielle Sachanlagevermögen von TEUR 6.748 (i. Vj. TEUR 6.647) ist in Höhe von 100,6 % (i. Vj. 98,8 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 beträgt 83,1 % (31. Dezember 2017: 81,6 %; 31. Dezember 2013: 20,6 %). Die Vermögenslage der Gesellschaft kann nunmehr wieder als geordnet angesehen werden. Die Bereinigung des Immobilienbestandes wurde im Jahr 2017 abgeschlossen.

Die Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von TEUR 24 planmäßig getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag eine Höhe von TEUR 172 und liegen somit schon deutlich unter dem Höchststand von ca. EUR 7,0 Mio. sieben Jahre zuvor. Im Geschäftsjahr wurde auch der verbliebene Wert aus der Inanspruchnahme des Darlehensrahmens des Mehrheitseigners Stadtwerke Hof GmbH in Höhe von TEUR 157 getilgt. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement nunmehr danach aus frei von verzinslichen Außenverpflichtungen zu arbeiten.

Die Tilgung der im Jahr 2019 fällig werdenden Tilgungsanteile (TEUR 7) erfolgt aus dem laufenden Mittelzufluss bzw. den vorhanden flüssigen Mitteln. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2019 und die nachfolgenden Jahre wird derzeit mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Würden aber alle notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten der Gesellschaft in den nächsten Jahren planmäßig umgesetzt, dann würden sich für die nächsten Jahre Fehlbeträge von mehreren Hunderttausend Euro errechnen. Tatsächlich werden aber nur Maßnahmen in dem Umfang durchgeführt, der ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis ermöglicht.

Im Übrigen ist die Geschäftsführung der Gesellschaft gezwungen alle Potentiale zur Steigerung der Mieten und zur Stabilisierung der Kosten auszuschöpfen.

Für 2019 wird in Anbetracht der verbesserten Vermögens- und Finanzlage mit Investitionen in Höhe von ca. TEUR 1.370 gerechnet. Hierbei handelt es sich um die Kosten für die Generalsanierung des Objektes „Gabelsbergerstraße 51 und 53“ sowie die Modernisierung des Objektes in der Jägerzeile 77. Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgt über Eigenmittel und über Darlehensaufnahmen bei der Konzernmutter.

5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung sieht es als notwendig an, den gegenwärtigen Vermietungsstand zu halten bzw. auszubauen, die Mietzinsen kontinuierlich anzuheben und die Erlösschmälerungen zu verringern.

Die Stadterneuerung Hof GmbH ist in das Risikomanagementsystem des Konzerns Stadtwerke Hof einbezogen. Das Risikomanagement erfolgt durch die Muttergesellschaft Stadtwerke Hof GmbH im Rahmen des bestehenden kaufmännischen Betriebsführungsvertrages. Existenzgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

Hof, 15. März 2019

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Geschäftsführer



Bilanz der Stadterneuerung Hof GmbH

zum 31.12.2018

<i>Aktivseite</i>	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<u>A. Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	49,00	250,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.448.502,67	5.281.688,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.150.022,29	1.195.763,29
3. Grundstücke ohne Bauten	53.024,71	53.024,71
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.780,00	43.148,00
5. Anlagen im Bau	0,00	72.879,35
	<u>6.748.329,67</u>	<u>6.646.504,02</u>
	6.748.378,67	6.646.754,02
<u>B. Umlaufvermögen</u>		
I. Vorräte		
unfertige Leistungen	479.000,00	516.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.427,90	3.818,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.809,59	4.734,40
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	201.520,48	10.240,91
4. Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Hof	0,00	2.113,10
5. sonstige Vermögensgegenstände	925,81	421,30
	<u>212.683,78</u>	<u>21.328,45</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>726.521,61</u>	<u>1.061.001,77</u>
	1.418.205,39	1.598.330,22
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	1.767,95	243,66
Bilanzsumme	<u>8.168.352,01</u>	<u>8.245.327,90</u>

<i>Passivseite</i>	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<u>A. Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	2.826.000,00	2.826.000,00
II. Kapitalrücklage	23,93	23,93
III. Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	2.657.628,26	2.657.628,26
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	1.242.190,45	-932.130,58
V. Jahresüberschuss	60.653,90 6.786.496,54	2.174.321,03 6.725.842,64
<u>B. Sonstige Rückstellungen</u>	246.210,00	216.631,00
<u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.154,88	195.625,75
2. erhaltene Anzahlungen	521.578,00	621.877,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	172.552,98	183.671,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.453,81	101.993,73
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.757,68	176.532,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hof	693,17	67,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	3.150,98 1.122.341,50	6.798,03 1.286.564,79
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	13.303,97	16.289,47
Bilanzsumme	8.168.352,01	8.245.327,90

Gewinn- und Verlustrechnung der Stadterneuerung Hof GmbH

für das Geschäftsjahr 2018

	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.864.670,98		2.072.738,38	
b) aus der Betreuungstätigkeit	75.576,61		75.630,24	
c) sonstige Umsatzerlöse	67.716,58		77.067,77	
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-37.000,00		2.000,00	
sonstige betriebliche Erträge	<u>94.793,17</u>	2.065.757,34	<u>2.530.929,94</u>	4.758.366,33
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.047.788,31</u>		<u>988.023,34</u>
Rohergebnis		1.017.969,03		3.770.342,99
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	256.710,53		280.334,77	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>130.343,19</u>	387.053,72	<u>182.926,97</u>	463.261,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		304.166,29		740.760,54
sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>205.658,39</u>		<u>297.894,68</u>
Betriebsergebnis		121.090,63		2.268.426,03
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.511,62		850,20	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.321,84	<u>-17.810,22</u>	41.704,24	<u>-40.854,04</u>
Ergebnis nach Steuern		103.280,41		2.227.571,99
sonstige Steuern		<u>42.626,51</u>		<u>53.250,96</u>
Jahresüberschuss		<u><u>60.653,90</u></u>		<u><u>2.174.321,03</u></u>

Anhang

des Geschäftsjahres 2018 der Stadterneuerung Hof GmbH

Allgemeine Angaben

Die Stadterneuerung Hof GmbH mit Sitz in Hof ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hof Abteilung B unter Nr. 193 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes und des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft, mit der in der Wohnungswirtschaft üblichen erweiterten Gliederung des Jahresabschlusses, aufgestellt. Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches sowie den erweiterten Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Zur klareren Darstellung wurde, wie im Vorjahr, die Bilanz um die Positionen Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschafter Stadt Hof ergänzt.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, ausgewiesen.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, um Sachanlagen mit dem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgten grundsätzlich zeitanteilig. Grundstückszugänge und Grundstücksabgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. Den Wohnbauten wird auf Grundlage der in den jeweiligen Zugangsjahren geltenden Rechtsvorschriften eine Nutzungsdauer von 40, 50 bzw. 80 Jahren beigemessen. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Geschäftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand EUR 250 nicht überstiegen.

Für selbständige, abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von EUR 251 bis EUR 800 wurde gemäß § 6 Abs. 2 EStG von dem Wahlrecht zur Sofortabschreibung im Jahr der Anschaffung Gebrauch gemacht.

Unfertige Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich anrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit den Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren wirtschaftlichen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Rückstellung für Zuwendungen anlässlich eines Dienstjubiläums wurde auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie wurde pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 2,33 %. Bei der Ermittlung der Rückstellung wurde eine Fluktuation in Höhe von 1,0 % p. a. unterstellt.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Der Rückstellung für Zahlungsverpflichtungen von Zusatzbeiträgen an die Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden aufgrund in der Vergangenheit entstandener Versorgungsansprüche liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde.

Die Verbindlichkeiten wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei der Bewertung des Anlagevermögens resultieren ausschließlich aktive latente Steuern (TEUR 4.129). Aktive latente Steuern werden nicht angesetzt, da in naher Zukunft nicht von steuerlichen Gewinnen ausgegangen werden kann. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 29,825 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,0 % für die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 400 %), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Angaben zu Positionen der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen und die Abschreibungen sind dem Anlagen-
spiegel zu entnehmen, der Teil des Anhanges ist.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

	TEUR	TEUR	TEUR
Stadtwerke Hof GmbH	200	0	200
HofBus GmbH	0	1	-1
HEW HofEnergie+Wasser GmbH	1	9	-8
	201	10	191

Aufgrund des konzerninternen Cash-Poolings werden von der Stadtwerke Hof GmbH
TEUR 200 (i. Vj. TEUR 0) gefordert.

Alle Forderungen bestehen aus Lieferungen und Leistungen und haben eine Restlaufzeit bis zu
einem Jahr.

Eigenkapital

Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15. Mai 2018 wurde der Jahresüberschuss
aus dem Jahr 2017 in Höhe von EUR 2.174.321,03 mit dem Verlustvortrag in Höhe von
EUR 932.130,58 verrechnet. Der verbleibende Gewinnvortrag von 1.242.190,45 EUR wird auf
neue Rechnung vorgetragen.

Die Gewinnrücklagen bleiben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Sonstige Rückstellungen

In dieser Position mit TEUR 246 (i. Vj. TEUR 217) wurden im Wesentlichen Rückstellungen für
Personalausgaben (TEUR 159; i. Vj. TEUR 98), unterlassene Instandhaltung (TEUR 40; i. Vj.
TEUR 69), Jahresabschlusskosten (TEUR 19; i. Vj. TEUR 20) und Aufwendungen für die Archi-
vierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 18; i. Vj. TEUR 18) ausgewiesen. In den Rückstellun-
gen für Personalausgaben wurde im Vorjahr erstmalig eine Rückstellung für die Verpflichtung
zur Zahlung von Zusatzbeiträgen an die Zusatzversorgungskasse für die Ausfinanzierung von
bereits in der Vergangenheit entstandenen Versorgungsansprüchen gebildet. Für das Ge-
schäftsjahr beträgt die Zuführung TEUR 60 (i. Vj. TEUR 93).

Verbindlichkeiten

Aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel gehen die Restlaufzeiten hervor:

Art der Verbindlichkeit	bis zu 1 Jahr		> 1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre		Gesamtbetrag	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	23	30	29	135	143	172	195
Erhaltene Anzahlungen	522	622	-	-	-	-	522	622
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9	20	164	164	-	-	173	184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168	102	-	-	-	-	168	102
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84	139	-	38	-	-	84	177
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1	-	-	-	-	-	1	-
Sonstige Verbindlichkeiten	3	7	-	-	-	-	3	7
	794	913	194	231	135	143	1.123	1.287

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Dauerfinanzierungsmittel sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In dieser Position sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 19 (i. Vj. TEUR 16) enthalten. Weiter sind auch Verbindlichkeiten aus der laufenden Bauleistung, der laufenden Instandhaltung sowie laufenden Betriebskosten für 2018 in Höhe von TEUR 149 (i. Vj. TEUR 86) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Stadtwerke Hof GmbH	22	171	-149
HEW HofEnergie+Wasser GmbH	57	6	51
HofBus GmbH	5	0	5
	84	177	-93

Das im Vorjahr enthaltene Darlehen gegenüber der Stadtwerke Hof GmbH (Restschuld TEUR 157) wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt. Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Organträger Stadtwerke Hof GmbH bestehen in Höhe von TEUR 16 (i. Vj. TEUR 11). Die übrigen Verbindlichkeiten resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 3). Die Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit wurden unterjährig ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die im Voraus erhaltenen Mieteinnahmen für den Monat Januar wurden passivisch abgegrenzt (TEUR 13; i. Vj. TEUR 16).

Angaben zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederung der Umsatzerlöse

Umsatzerlöse	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten für Wohnungen	1.209	1.445	-236
Sollmieten für Gewerbe	135	147	-12
Sollmieten für Garagen	68	77	-9
Erlösschmälerungen	-128	-193	65
Nebenkostenumlagen	581	597	-16
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	1.865	2.073	-208
Abrechnung Sanierungstätigkeit	75	75	0
Verkauf Parktickets	18	20	-2
Anerkennungsgebühren	14	16	-2
Erlöse aus Hausdienstleistungen	10	12	-2
Weitere andere Umsatzerlöse	26	29	-3
Sonstige Umsatzerlöse	68	77	-9
	2.008	2.225	-217

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 57; i. Vj. TEUR 14), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 7; i. Vj. TEUR 5), sowie Erstattungen von Aufwendungen aus Lohnfortzahlung (TEUR 8; i. Vj. TEUR 8) enthalten.

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung enthalten:

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebs- und Heizkosten	501	533	-32
Instandhaltungsmaßnahmen	512	427	85
Sonstige Aufwendungen	35	28	7
	1.048	988	60

Personalaufwand

Der Personalaufwand sank um TEUR 76 auf TEUR 387 (i. Vj. TEUR 463). Aufwendungen für Altersversorgung sind in Höhe von TEUR 68 (i. Vj. TEUR 114) enthalten. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der höheren Rückstellungsbildung im Vorjahr für die Zahlungsverpflichtung von Zusatzbeiträgen an die Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden (TEUR 47; i. Vj. TEUR 93).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen mit TEUR 304 (i. Vj. TEUR 741) enthielten im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen (TEUR 0; i. Vj. TEUR 481).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 206 (i. Vj. TEUR 298) beinhalten u. a. die Kosten für Dienstleistungsverträge über die Geschäftsführung, Hausmeistertätigkeiten sowie kaufmännische Betriebsführung mit der Stadtwerke Hof GmbH (TEUR 88; i. Vj. TEUR 87), Beratungs- und Prüfungskosten (TEUR 13; i. Vj. TEUR 16) sowie Aufwendungen aus Forderungsausfällen (TEUR 5; i. Vj. TEUR 12). Im Vorjahr waren hier Kosten für die Veräußerung von Immobilien (TEUR 0; i. Vj. TEUR 99) enthalten.

Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen (TEUR 19; i. Vj. TEUR 42) enthalten Zinsen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (TEUR 6; i. Vj. TEUR 41). Diese enthalten solche gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 15).

Zinsaufwand gem. § 253 HGB ist in Höhe von TEUR 13 (i. Vj. 0) enthalten.

Dem stehen Zinserträge in Höhe von TEUR 1,5 (i. Vj. TEUR 0,8) gegenüber.

Angaben zum Jahresergebnis

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 61 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besteht eine betriebliche Altersversorgung. Von der Belegschaft waren bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden nach Maßgabe der Satzung im Geschäftsjahr 2018 13 Personen versichert. Der Umlagesatz betrug 2018 3,75 % zuzüglich eines Zusatzbeitrages von 4,0 %. Der Umlagesatz und der Zusatzbeitrag bleiben in 2019 konstant. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter belief sich auf TEUR 265.

Es sind keine Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Berichtsjahres sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergänzende Angaben

Verpflichtungen aus Erbbaurechten bestehen für die Jahre 2019 bis 2069 in Höhe von TEUR 161. Die Erbbauzinsen werden in der Regel durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

Gesellschafter sind die Stadtwerke Hof GmbH mit 94,99 % und die Stadt Hof mit 5,01 %.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss (größter und kleinster Konsolidierungskreis) der Stadtwerke Hof GmbH einbezogen.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Hof GmbH übernimmt als Beschlussgremium Aufgaben der Stadterneuerung Hof GmbH.

Für Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB bezüglich des Abschlussprüferhonorars wird auf den Anhang des Konzernabschlusses der Stadtwerke Hof GmbH verwiesen.

Geschäftsführung

Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Geschäftsführer

Der Geschäftsführer hat keine Vergütung von der Gesellschaft bezogen.

Belegschaft

Durchschnittliche Zusammensetzung der Belegschaft:

	2018	2017	Veränderung
Angestellte	4	4	0
Arbeiter	10	11	-1
Auszubildende	0	1	-1
	14	16	-2

Werden Teilzeitkräfte auf Vollzeitkräfte umgerechnet, ergibt sich zum Bilanzstichtag folgender Personalstand:

	2018	2017	Veränderung
Angestellte	3,4	3,4	0,0
Arbeiter	5,2	5,5	-0,3
Auszubildende	0,0	0,0	0,0
	8,6	8,9	-0,3

Hof, 15. März 2019

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Geschäftsführer

Anlagenspiegel der Stadterneuerung Hof GmbH

für das Geschäftsjahr 2018

Bilanzpositionen	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand 01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Endstand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	6
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Software	31.971,14	-	-	-	31.971,14
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.117.204,22	336.272,94	72.879,35	-	17.526.356,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.886.508,78	-	-	-	1.886.508,78
3. Grundstücke ohne Bauten	53.024,71	-	-	-	53.024,71
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.413,41	69.518,00	-	7.129,10	216.802,31
5. Anlagen im Bau	72.879,35	-	- 72.879,35	-	-
Summe der Sachanlagen	19.284.030,47	405.790,94	-	7.129,10	19.682.692,31
Gesamt	19.316.001,61	405.790,94	-	7.129,10	19.714.663,45

Abschreibungen					Restbuchwerte	
Anfangsstand 01.01.2018	Zugänge	Zuschreibung	angesammelte Abschreibungen aus Spalte 5	Endstand 31.12.2018	am 31.12.2018	am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
7	8	9	10	11	12	13
31.721,14	201,00	-	-	31.922,14	49,00	250,00
11.835.515,55	242.338,29	-	-	12.077.853,84	5.448.502,67	5.281.688,67
690.745,49	45.741,00	-	-	736.486,49	1.150.022,29	1.195.763,29
-	-	-	-	-	53.024,71	53.024,71
111.265,41	15.886,00	-	7.129,10	120.022,31	96.780,00	43.148,00
-	-	-	-	-	-	72.879,35
12.637.526,45	303.965,29	-	7.129,10	12.934.362,64	6.748.329,67	6.646.504,02
12.669.247,59	304.166,29	-	7.129,10	12.966.284,78	6.748.378,67	6.646.754,02



Stadtwerke Hof GmbH
STADTERNEUERUNG
HOF GmbH

Stadterneuerung Hof GmbH

Unterkotzauer Weg 25
95028 Hof

info@stadtwerke-hof.de
www.stadterneuerung-hof.de