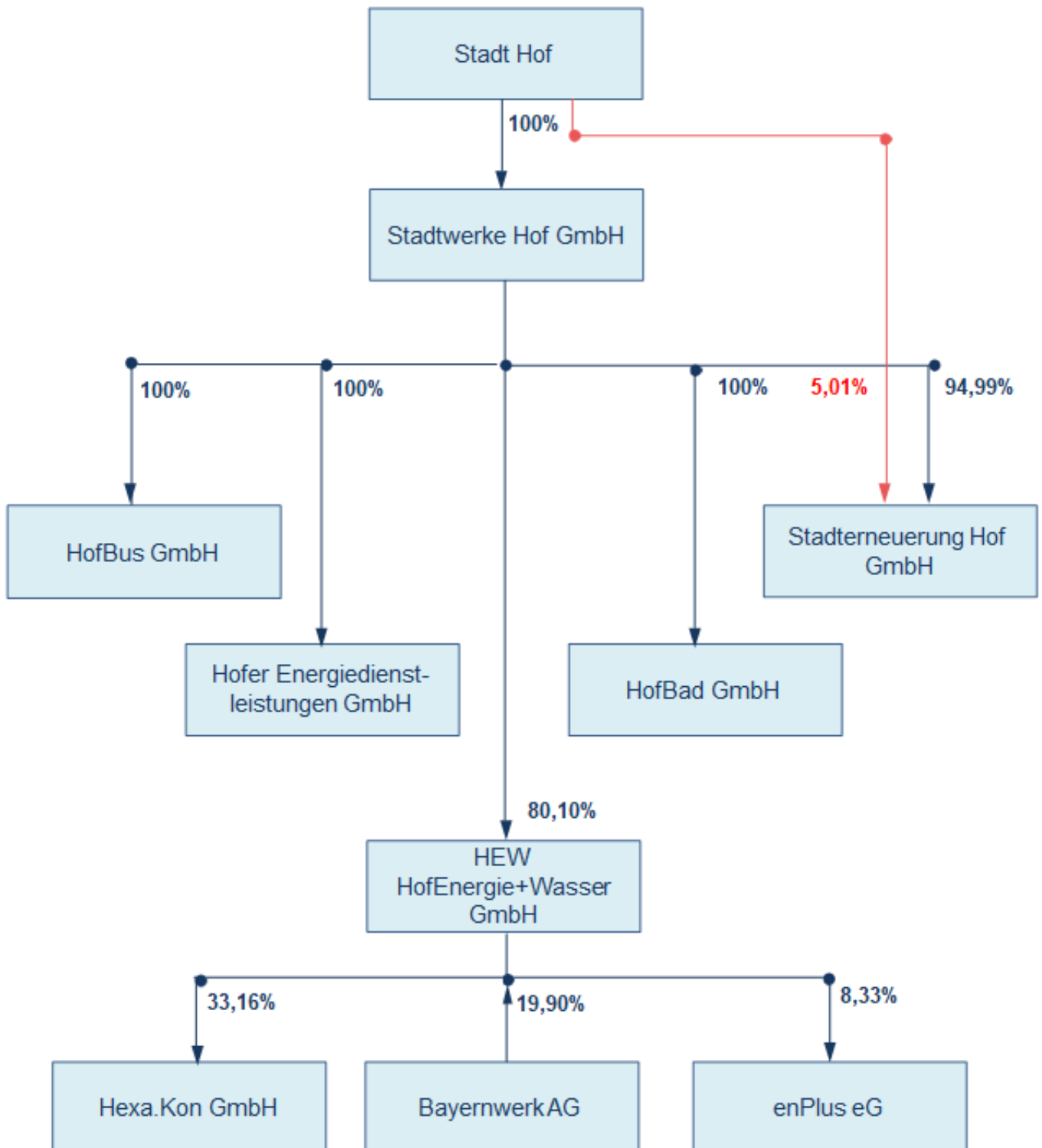




Geschäftsbericht 2019

Stadterneuerung Hof GmbH

Struktur der Stadtwerke Hof GmbH



Inhalt

| | |
|-----------------------------|----|
| Bericht des Aufsichtsrats | 4 |
| Lagebericht | 5 |
| Bilanz | 8 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 10 |
| Anhang | 11 |
| Anlagenspiegel | 18 |



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 31.12.2019 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 2019 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, 28. Mai 2020

Stadtwerke Hof GmbH
Der Aufsichtsrat

E. Döhla
Vorsitzende

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2019 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 30 (i. Vj. TEUR 61). Das Jahresergebnis entspricht dem Ende 2018 für 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan.

Die Kosten für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen sanken von TEUR 512 im Vorjahr auf TEUR 393 im Jahr 2019. Dem Rückgang der Instandhaltungskosten um TEUR 119 steht ein Anstieg der Investitionen um TEUR 112 auf TEUR 518 gegenüber. Die Personalkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr von TEUR 387 auf TEUR 531. 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 47 erfasst wurde. Im Geschäftsjahr wurde die verbleibende Unterdeckung von TEUR 102 aufwandswirksam der Rückstellung zugeführt. Die Rückstellung ist mit nunmehr TEUR 255 ausfinanziert. Im Übrigen ist der Anstieg der Personalkosten auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl zurückzuführen.

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 geringfügig um TEUR 3 bzw. 0,2 % von TEUR 1.284 auf TEUR 1.287 gestiegen.

Im Berichtsjahr fanden 56 (in 2018: 51) Wohnungswechsel statt. Die Fluktuationsquote liegt damit bei ca. 15,4 %; diese Quote ist zwar höher als in 2018 (14,0 %), aber entspricht dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen zehn Vorjahre. Die Leerstandsquote der vermietbaren Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt zum Bilanzstichtag 8,2 % (in 2018: 4,9 %; in 2017: 2,5 %). Unter Einbeziehung der nicht vermietbaren Einheiten ergibt sich eine Leerstandsquote von 17,6 % (i. Vj. 14,0 %; i. Vvj. 11,5 %). Der Anteil der Erlösschmälerung durch Leerstand betrug im Geschäftsjahr 11,2 % (i. Vj. 9,0 %). Der Anstieg der Leerstandsquote ist dadurch bedingt, dass geplante umfassendere Sanierungen der Wohnungen im Sigmundgraben 26 bis 30 erst nach einem vollständigen Auszug aller Mieter möglich sind.

3. Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt TEUR 518 (i. Vj. TEUR 406) investiert. Bei den Investitionen handelt es sich hauptsächlich um die Kosten für die Generalsanierung eines Objektes in der Gabelsbergerstraße.

Das bilanzielle Sachanlagevermögen von TEUR 6.946 (i. Vj. TEUR 6.748) ist in Höhe von 98,1 % (i. Vj. 100,6 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 beträgt 82,4 % (31. Dezember 2018: 83,1 %; 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 7 planmäßig getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag eine Höhe von TEUR 165 und liegen somit schon deutlich unter dem Höchststand von ca. EUR 7,0 Mio. sieben Jahre zuvor. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement nunmehr danach aus frei von verzinslichen Außenverpflichtungen zu arbeiten.

Die Tilgung der im Jahr 2020 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 2020 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 2020 sind Investitionen in Höhe von rund einer Million Euro geplant. Hierbei handelt es sich um die restlichen 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. Dem steht allerdings das niedrige Niveau des Mietpreisspiegels in Hof entgegen. Mit den niedrigen Mieteinnahmen lässt sich der Immobilienbestand nicht auf einen zeitgemäßen Stand heben.

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, 20. März 2020

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Geschäftsführer

Bilanz der Stadterneuerung Hof GmbH

zum 31.12.2019

| <i>Aktivseite</i> | 31.12.2019 € | 31.12.2018 € |
|--|---------------------|---------------------|
| <u>A. Anlagevermögen</u> | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| entgeltlich erworbene Software | 1.052,00 | 49,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 5.208.263,67 | 5.448.502,67 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.107.979,29 | 1.150.022,29 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 53.024,71 | 53.024,71 |
| 4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 81.593,00 | 96.780,00 |
| 5. Anlagen im Bau | 494.862,80 | 0,00 |
| | <u>6.945.723,47</u> | <u>6.748.329,67</u> |
| | 6.946.775,47 | 6.748.378,67 |
| <u>B. Umlaufvermögen</u> | | |
| I. Vorräte | | |
| unfertige Leistungen | 502.000,00 | 479.000,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 22.811,37 | 7.427,90 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5.074,18 | 2.809,59 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 23.192,43 | 201.520,48 |
| 4. Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Hof | 2.104,22 | 0,00 |
| 5. sonstige Vermögensgegenstände | 843,80 | 925,81 |
| | <u>54.026,00</u> | <u>212.683,78</u> |
| | 54.026,00 | 212.683,78 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 765.634,06 | 726.521,61 |
| | <u>1.321.660,06</u> | <u>1.418.205,39</u> |
| | 1.321.660,06 | 1.418.205,39 |
| <u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u> | 866,16 | 1.767,95 |
| Bilanzsumme | <u>8.269.301,69</u> | <u>8.168.352,01</u> |

| <i>Passivseite</i> | 31.12.2019 € | 31.12.2018 € |
|---|-----------------|-----------------|
| <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 | 1.302.844,35 | 1.242.190,45 |
| V. Jahresüberschuss | 29.748,03 | 60.653,90 |
| | 6.816.244,57 | 6.786.496,54 |
| <u>B. Sonstige Rückstellungen</u> | 344.550,00 | 246.210,00 |
| <u>C. Verbindlichkeiten</u> | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 165.174,03 | 172.154,88 |
| 2. erhaltene Anzahlungen | 506.153,17 | 521.578,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 185.735,42 | 172.552,98 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 157.889,59 | 168.453,81 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 64.634,30 | 83.757,68 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hof | 30,00 | 693,17 |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten | 6.713,64 | 3.150,98 |
| | 1.086.330,15 | 1.122.341,50 |
| <u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u> | 22.176,97 | 13.303,97 |
| Bilanzsumme | 8.269.301,69 | 8.168.352,01 |

Gewinn- und Verlustrechnung der Stadterneuerung Hof GmbH

für das Geschäftsjahr 2019

| | 01.01.2019 - 31.12.2019 | | 01.01.2018 - 31.12.2018 | |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| | € | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 1.838.017,60 | | 1.864.670,98 | |
| b) aus der Betreuungstätigkeit | 80.490,34 | | 75.576,61 | |
| c) sonstige Umsatzerlöse | 94.954,30 | | 67.716,58 | |
| 2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 23.000,00 | | -37.000,00 | |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | <u>48.452,31</u> | 2.084.914,55 | <u>94.793,17</u> | 2.065.757,34 |
| 4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>962.863,57</u> | | <u>1.047.788,31</u> |
| 5. Rohergebnis | | 1.122.050,98 | | 1.017.969,03 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 324.220,60 | | 256.710,53 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>207.040,73</u> | 531.261,33 | <u>130.343,19</u> | 387.053,72 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 320.117,81 | | 304.166,29 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | | <u>193.948,46</u> | | <u>205.658,39</u> |
| 9. Betriebsergebnis | | 76.723,38 | | 121.090,63 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.212,88 | | 1.511,62 | |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 5.568,72 | <u>-4.355,84</u> | 19.321,84 | <u>-17.810,22</u> |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 72.367,54 | | 103.280,41 |
| 13. sonstige Steuern | | <u>42.619,51</u> | | <u>42.626,51</u> |
| 14. Jahresüberschuss | | <u>29.748,03</u> | | <u>60.653,90</u> |

Anhang

des Geschäftsjahres 2019 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 2019 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 1,97% (i. Vj. 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 eine Berechnung der Bayerischen Versorgungskammer 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 4.036). 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 Anlagenspiegel zu entnehmen, der Teil des Anhanges ist.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

| | 2019 TEUR | 2018 TEUR | Veränderung TEUR |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Stadtwerke Hof GmbH | 0 | 200 | -200 |
| HofBus GmbH | 2 | 0 | 2 |
| HEW HofEnergie+Wasser GmbH | 21 | 1 | 20 |
| | 23 | 201 | -178 |

Aufgrund des konzerninternen Cash-Poolings wurden im Vorjahr von den Stadtwerke Hof GmbH TEUR 200 gefordert.

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

Eigenkapital

Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Mai 2019 wurde der Jahresüberschuss aus dem Jahr 2018 in Höhe von EUR 60.653,90 auf neue Rechnung vorgetragen. Der verbleibende Gewinnvortrag beträgt demnach 1.302.844,35 EUR.

Die Gewinnrücklagen bleiben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Sonstige Rückstellungen

In dieser Position mit TEUR 345 (i. Vj. TEUR 246) wurden im Wesentlichen Rückstellungen für Personalausgaben (TEUR 275; i. Vj. TEUR 159), unterlassene Instandhaltung (TEUR 20; i. Vj. TEUR 40), Jahresabschlusskosten (TEUR 19; i. Vj. TEUR 19) und Aufwendungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 18; i. Vj. TEUR 18) ausgewiesen. In den Rückstellungen für Personalausgaben wurde 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 Geschäftsjahr beträgt die Zuführung TEUR 102 (i. Vj. TEUR 60).

Verbindlichkeiten

Aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel gehen die Restlaufzeiten hervor:

| Art der Verbindlichkeit | bis zu 1 Jahr | | > 1 bis 5 Jahre | | > 5 Jahre | | Gesamtbetrag | |
|---|---------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2019 TEUR | 2018 TEUR | 2019 TEUR | 2018 TEUR | 2019 TEUR | 2018 TEUR | 2019 TEUR | 2018 TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7 | 7 | 31 | 30 | 127 | 135 | 165 | 172 |
| Erhaltene Anzahlungen | 506 | 522 | - | - | - | - | 506 | 522 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 13 | 9 | 173 | 164 | - | - | 186 | 173 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 158 | 168 | - | - | - | - | 158 | 168 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 64 | 84 | - | - | - | - | 64 | 84 |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | - | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7 | 3 | - | - | - | - | 7 | 3 |
| | 755 | 794 | 204 | 194 | 127 | 135 | 1.086 | 1.123 |

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 36 (i. Vj. TEUR 19) enthalten. Weiter sind auch Verbindlichkeiten aus der laufenden Bauleistung, der laufenden Instandhaltung sowie laufende Betriebskosten für 2019 in Höhe von TEUR 122 (i. Vj. TEUR 149) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

| Verbindlichkeiten | 2019 TEUR | 2018 TEUR | Veränderung TEUR |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Stadtwerke Hof GmbH | 10 | 22 | -12 |
| HEW HofEnergie+Wasser GmbH | 51 | 57 | -6 |
| HofBus GmbH | 3 | 5 | -2 |
| | 64 | 84 | -20 |

Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Organträger Stadtwerke Hof GmbH bestehen in Höhe von TEUR 9 (i. Vj. TEUR 16). Die übrigen Verbindlichkeiten resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 2). 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 22; i. Vj. TEUR 13).

Angaben zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederung der Umsatzerlöse

| Umsatzerlöse | 2019 TEUR | 2018 TEUR | Veränderung TEUR |
|--|--------------|--------------|---------------------|
| Sollmieten für Wohnungen | 1.248 | 1.209 | 39 |
| Sollmieten für Gewerbe | 135 | 135 | 0 |
| Sollmieten für Garagen | 66 | 68 | -2 |
| Erlösschmälerungen | -162 | -128 | -34 |
| Nebenkostenumlagen | 551 | 581 | -30 |
| Umsätze aus der Hausbewirtschaftung | 1.838 | 1.865 | -27 |
| Abrechnung Sanierungstätigkeit | 80 | 75 | 5 |
| Verkauf Parktickets | 20 | 18 | 2 |
| Anerkennungsgebühren | 14 | 14 | 0 |
| Erlöse aus Hausdienstleistungen | 12 | 10 | 2 |
| Weitere andere Umsatzerlöse | 49 | 26 | 23 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 95 | 68 | 27 |
| | 2.013 | 2.008 | 5 |

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 8; i. Vj. TEUR 57), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 8; i. Vj. TEUR 7), sowie Erstattungen von Aufwendungen aus Lohnfortzahlung (TEUR 9; i. Vj. TEUR 8) enthalten. Schadensersatzforderungen sind in Höhe von TEUR 11 (i. Vj. TEUR 13) enthalten

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung enthalten:

| Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | 2019 TEUR | 2018 TEUR | Veränderung TEUR |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Betriebs- und Heizkosten | 543 | 501 | 42 |
| Instandhaltungsmaßnahmen | 394 | 512 | -118 |
| Sonstige Aufwendungen | 26 | 35 | -9 |
| | 963 | 1.048 | -85 |

Personalaufwand

Der Personalaufwand stieg um TEUR 144 auf TEUR 531 (i. Vj. TEUR 387). Aufwendungen für Altersversorgung sind in Höhe von TEUR 126 (i. Vj. TEUR 68) enthalten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der höheren Rückstellungsbildung für die Zahlungsverpflichtung von Zusatzbeiträgen an die Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden (TEUR 102; i. Vj. TEUR 47).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen mit TEUR 320 (i. Vj. TEUR 304) sind leicht über dem Vorjahresniveau.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 194 (i. Vj. TEUR 206) beinhalten u. a. die Kosten für Dienstleistungsverträge über die Geschäftsführung, Hausmeister-tätigkeiten sowie kaufmännische Betriebsführung mit der Stadtwerke Hof GmbH (TEUR 90; i. Vj. TEUR 88), Beratungs- und Prüfungskosten (TEUR 15; i. Vj. TEUR 13) sowie Aufwendungen aus Forderungsausfällen (TEUR 6; i. Vj. TEUR 5).

Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen (TEUR 5; i. Vj. TEUR 19) enthalten Zinsen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (TEUR 5; i. Vj. TEUR 6).

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

Dem stehen Zinserträge in Höhe von TEUR 1,2 (i. Vj. TEUR 1,5) gegenüber.

Angaben zum Jahresergebnis

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 30 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 2019 15 Personen versichert. Der Umlagesatz betrug 2019 3,75 % zuzüglich eines Zusatzbeitrages von 4,0 %. Der Umlagesatz und der Zusatzbeitrag bleiben in 2020 konstant. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter belief sich auf TEUR 312.

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 2020 bis 2069 in Höhe von TEUR 164. 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:

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|---------------|------|------|-------------|
| Angestellte | 4 | 4 | 0 |
| Arbeiter | 11 | 10 | 1 |
| Auszubildende | 0 | 0 | 0 |
| | 15 | 14 | 1 |

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

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|---------------|------|------|-------------|
| Angestellte | 3,4 | 3,4 | 0,0 |
| Arbeiter | 6,3 | 5,2 | 1,1 |
| Auszubildende | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 9,7 | 8,6 | 1,1 |

Hof, 20. März 2020

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Geschäftsführer

Anlagenpiegel der Stadterneuerung Hof GmbH

für das Geschäftsjahr 2019

| Bilanzpositionen | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------|------------------------|
| | Anfangsstand 01.01.2019 | Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | Endstand 31.12.2019 |
| | € | € | € | € | € |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| entgeltlich erworbene Software | 31.971,14 | 1.237,60 | - | - | 33.208,74 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 17.526.356,51 | 12.725,76 | - | - | 17.539.082,27 |
| 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 | 216.802,31 | 9.688,45 | - | 9.515,89 | 216.974,87 |
| 5. Anlagen im Bau | - | 494.862,80 | - | - | 494.862,80 |
| Summe der Sachanlagen | 19.682.692,31 | 517.277,01 | - | 9.515,89 | 20.190.453,43 |
| Gesamt | 19.714.663,45 | 518.514,61 | - | 9.515,89 | 20.223.662,17 |

| Abschreibungen | | | | | Restbuchwerte | |
|----------------------------|-------------------|--------------|--|------------------------|---------------------|---------------------|
| Anfangsstand 01.01.2019 | Zugänge | Zuschreibung | angesammelte Abschreibungen aus Spalte 5 | Endstand 31.12.2019 | am 31.12.2019 | am 31.12.2018 |
| € | € | € | € | € | € | € |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 31.922,14 | 234,60 | - | - | 32.156,74 | 1.052,00 | 49,00 |
| 12.077.853,84 | 252.964,76 | - | - | 12.330.818,60 | 5.208.263,67 | 5.448.502,67 |
| 736.486,49 | 42.043,00 | - | - | 778.529,49 | 1.107.979,29 | 1.150.022,29 |
| - | - | - | - | - | 53.024,71 | 53.024,71 |
| 120.022,31 | 24.875,45 | - | 9.515,89 | 135.381,87 | 81.593,00 | 96.780,00 |
| - | - | - | - | - | 494.862,80 | - |
| 12.934.362,64 | 319.883,21 | - | 9.515,89 | 13.244.729,96 | 6.945.723,47 | 6.748.329,67 |
| 12.966.284,78 | 320.117,81 | - | 9.515,89 | 13.276.886,70 | 6.946.775,47 | 6.748.378,67 |



Stadtwerke Hof GmbH
STADTERNEUERUNG
HOF GmbH

Stadterneuerung Hof GmbH

Unterkotzauer Weg 25
95028 Hof

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