



Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2018 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Investitionsplan

Die HPB bewirtschaftet die Objekte Dresdner Straße 15 und von-Stephan-Straße 2 in Heidenau sowie Stellplätze auf der Beethovenstraße und Hausmeistercontainer auf der Bahnhofstraße. Der Geschäftsbetrieb wird wie bisher fortgesetzt.

Zur Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft wurde die Erweiterung des Geschäftsbetriebes unter der Maßgabe einer nachhaltigen Risikoabwägung geprüft. Hierbei werden in der Entwicklung von Eigenheimprojekten gute Ertragschancen gesehen. Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft die Projektentwicklung von Reihenhausstandorten mit der näheren Betrachtung von Chancen und Risiken begonnen. Im Jahr 2018 soll die Entwicklung des Wohngebietes an der R.-Breitscheid-Straße fortgeführt und die Grundstücke am Mühlgraben zur Bebauung mit Reihenhäusern erworben werden.

In den Jahren 2018 und 2019 soll ein Wohn- und Geschäftshaus am Markt in Heidenau durch die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH errichtet werden. Es ist geplant einen Teil der Gewerberäume im Geschäftsjahr 2020 an die HPB zu verkaufen, so dass diese die Räume an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH vermieten kann.

Ergebnisentwicklung

1. Umsatzerlöse (GuV-Position 1)

Die HPB erzielt ihre hauptsächlichen Umsätze aus der Vermietung ihrer Gewerbeimmobilien. Für die Immobilien, Stellplätze und Container wird ein unveränderter Leerstand angenommen. Durch steigende Betriebskosten ergeben sich höhere umlegbare Betriebskosten.

Durch den Grundstückserwerb R.-Breitscheid-Straße erhöhen sich seit dem Geschäftsjahr 2017 die Mieteinnahmen. Da die Garagen im Rahmen der Projektentwicklung abgerissen werden sollen, fallen die Mieteinnahmen in den darauf folgenden Jahren wieder niedriger aus.

Mit dem Verkauf der fertiggestellten Eigenheime werden zusätzliche Erlöse erzielt. Durch Verträge mit den Käufern können bereits in der Bauphase Einnahmen erzielt werden. Das Risiko fehlender Nachfrage soll durch die abschnittsweise Errichtung der Gebäude und eine Abnahmevereinbarung mit der WVH ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Vermietung der Gewerberäume am Markt erhöhen sich die Mieteinnahmen ab dem Geschäftsjahr 2020.



2. Bestandsveränderungen (GuV-Position 2)

Diese ergeben sich aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Durch die zum Abschlussstichtag noch nicht verkauften Häuser ändert sich der Bestand an Grundstücken mit fertigen Bauten.

3. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 3)

Durch Weiterberechnungen und nicht vorhersehbare Einflüsse entstehen sonstige Erträge, die bei der Planung nur schwer einschätzbar sind.

4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (GuV-Position 4)

Für die Gewerbeobjekte fallen Betriebskosten an, die überwiegend im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter abgerechnet werden können. Weiterhin sind für die Unterhaltung der Gebäude, Container und Stellplätze Instandhaltungskosten erforderlich.

5. Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigt auch weiterhin kein Personal. Alle erforderlichen Arbeiten werden durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) auf dem Wege der Geschäftsbesorgung erfüllt. Daher entstehen Fremdkosten für die Grundstücksverwaltung (Position 4) und für die Geschäftsbesorgung/Buchführung (Position 6).

Für die Errichtung und den Vertrieb der Eigenheime werden zur Erbringung der erforderlichen Leistungen ebenfalls Verträge mit der DLG und Dritten abgeschlossen.

6. Abschreibungen (GuV-Position 5)

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern des Anlagevermögens am 31.12.2016 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV-Position 6)

Für die Geschäftsbesorgung, Grundstücksverwaltung und Buchführung durch die DLG entstehen Kosten entsprechend des bestehenden Vertrages. Für die Prüfung der Jahresabschlüsse und Beratungsleistungen fallen Kosten in jährlich konstanter Höhe an.

Für die Verwaltung der Garagen im Objekt R.-Breitscheid-Str. entstehen seit dem Geschäftsjahr 2017 zusätzliche Verwaltungskosten.



8. Zinserträge (GuV-Position 7)

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten.

9. Zinsaufwand (GuV-Position 8)

Für die Darlehen von der WVH zum Kauf der Gewerbeobjekte und für ein altes Sanierungsdarlehen sind Zinsen in Höhe von 1,00 % p.a. vereinbart. Bei den für die Zwischenfinanzierung der Grundstücksentwicklung und Errichtung von Eigenheimen aufzunehmenden Darlehen wird ein Zinssatz von 2,50 % p.a. angenommen.

Für die Gewerberäume am Markt wurde ein Gesellschafterdarlehen zu einem Zinssatz von 1% und ein Kapitalmarktdarlehen zu einem Zinssatz von 2% angenommen.

10. Steuern (GuV-Position 10)

Die Gewerbesteuer wurde anhand der voraussichtlichen Jahresergebnisse geplant. Für die Körperschaftsteuer bestehen Verlustvorträge, die innerhalb des Planungszeitraums aufgebraucht werden. Entsprechend wurde ein Ansatz in der Planung berücksichtigt.

Finanz- und Liquiditätsplanung

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der HPB. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen (ca. 50 T€) stehen geplante Tilgungen (75 T€) gegenüber. Der höhere Liquiditätsbedarf der hohen Tilgung kann durch die geplanten Gewinne, die tendenziell zu Zahlungsmittelzuflüssen führen, ausgeglichen werden.

Die Finanzierung der Grundstücksentwicklung und Errichtung von Häusern erfolgt über die zusätzliche Aufnahme von Darlehen. Diese werden bei Realisierung der Verkaufserlöse schrittweise vollständig zurückgeführt.

Für die Finanzierung der Gewerberäume am Markt ist geplant ein Kapitalmarktdarlehen und ein Gesellschafterdarlehen aufzunehmen. Die Darlehen sollen mit langfristigen Zinsvereinbarungen abgeschlossen werden.

Bilanzentwicklung

Die tendenzielle Reduzierung des Anlagevermögens durch Abschreibungen auf bestehende Anlagegüter geht mit der Tilgung der Gesellschafterdarlehen einher. Die Erhöhung des Bestandes an noch nicht verkauften Grundstücken wird durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert. Eine Erhöhung des Umlaufvermögens bewirkt dementsprechend die Erhöhung der Bilanzsumme. Durch die geplanten Gewinne, welche mit dem bestehenden Verlustvortrag verrechnet werden, erhöht sich das Eigenkapital.



Zusammenfassung

Die HPB hat durch die Bewirtschaftung der Immobilien, Stellplätze und Container eine solide wirtschaftliche Ausgangssituation, die vor allem durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen durch die WVH begünstigt ist. Mit der Erweiterung auf neue Geschäftsfelder kann der Gesellschaft eine zusätzliche Perspektive der Geschäftsentwicklung eröffnet werden.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Investitionsplan 2018

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

Investitionsmaßnahme	1. Fort-	mittelfristige Vorschau			
	schreibung Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
	T€	T€	T€	T€	T€
<u>Anlagevermögen</u>					
Eingangsbereich Dresdner Straße 15	60,0				
Instandsetzung Dresdner Straße 15	80,0				
Gewerbe am Markt für DLG				3.000,0	
<u>Umlaufvermögen</u>					
Reihenhäuser Am Mühlgraben	500,0	1.000,0	1.000,0		
Reihenhäuser R.-Breitscheid-Str.	395,4	500,0	1.500,0	1500,0	1500,0
Grundstücksentwicklung MAFA	100,0	2.000,0			
	<u>1.135,4</u>	<u>3.500,0</u>	<u>2.500,0</u>	<u>4.500,0</u>	<u>1.500,0</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2021)

	1. Fort- schreibung		mittelfristige Vorschau		
	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€
1. Umsatzerlöse	221,5	222,2	203,4	3.400,7	3.400,7
2. Bestandsveränderung	0,7	0,7	0,8	-2.749,2	-2.749,2
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-118,9	-79,8	-81,0	-110,6	-112,4
5. Abschreibungen	-50,7	-50,7	-50,7	-148,7	-148,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,6	-39,4	-39,9	-40,5	-40,8
7. Zinserträge	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
8. Zinsaufwand	-4,3	-3,5	-2,7	-46,7	-44,9
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11,3	49,8	30,3	305,4	305,0
10. Steuern vom Ertrag	-1,7	-8,8	-9,3	-93,8	-12,9
11. Jahresüberschuss	9,6	41,0	21,0	211,6	292,1

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2018 (mit Vorschau bis 2021)

	mittelfristige Vorschau				
	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	116,5	52,5	75,7	85,3	281,1
II. Einnahmen					
Hausbewirtschaftung	221,5	222,2	203,4	375,7	375,7
Grundstücksverkauf	0,0	0,0	0,0	3.025,0	3.025,0
sonstige Einnahmen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
Summe Einnahmen	222,1	222,5	203,7	3.401,0	3.401,0
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen	1.135,4	3.500,0	2.500,0	4.500,0	1.500,0
Hausbewirtschaftung	66,0	66,9	68,1	97,5	99,3
Miete/sonstiges	12,9	12,9	12,9	13,1	13,1
Geschäftsbesorgung	24,9	24,9	25,1	25,4	25,4
Prüfung/Beratung	5,2	7,0	7,0	7,0	7,0
Gerichts-/Anwaltskosten	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
sonstiges	6,5	6,5	6,8	7,1	7,4
2. Darlehen					
Zinsen	4,3	3,5	2,7	46,7	44,9
Tilgung	74,9	74,9	61,8	1.498,1	1.584,9
Darlehensaufnahme	-1.050,0	-3.500,0	-2.500,0	-3.000,0	0,0
3. Steuern	5,0	1,7	8,8	9,3	93,8
Summe Ausgaben	286,1	199,3	194,2	3.205,1	3.376,7
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	-64,0	23,2	9,5	195,9	24,3
Zahlungsmittelendbestand	52,5	75,7	85,3	281,1	305,4

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva	fort-		mittelfristige Vorschau			
	IST	geschriebener	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2016	Plan	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen						
Sachanlagen						
Geschäfts- und andere Bauten	1.185,1	1.175,4	1.125,7	1.076,0	3.928,3	3.780,6
Bauten auf fremden Grundstücken	7,5	6,5	5,5	4,5	3,5	2,5
Büro- und Geschäftsausstattung	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
	<u>1.193,0</u>	<u>1.182,3</u>	<u>1.131,6</u>	<u>1.080,9</u>	<u>3.932,2</u>	<u>3.783,5</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke	0,0	1.977,8	5.477,8	7.977,8	6.727,8	5.477,8
2. unfertige Leistungen	43,3	40,1	40,9	41,7	44,5	45,3
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-42,5	-36,0	-36,7	-37,4	-38,1	-38,8
3. Bauvorbereitungskosten	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. geleistete Anzahlungen	904,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>923,2</u>	<u>1.981,9</u>	<u>5.482,0</u>	<u>7.982,1</u>	<u>6.734,2</u>	<u>5.484,3</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens-						
stände						
1. Forderungen aus Vermietung	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6,2	6,8	7,5	8,1	8,1	8,8
	<u>6,3</u>	<u>6,9</u>	<u>7,6</u>	<u>8,2</u>	<u>8,2</u>	<u>8,9</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei						
Kreditinstituten						
	116,5	52,5	75,7	85,3	281,1	305,4
	<u>2.239,0</u>	<u>3.223,6</u>	<u>6.696,9</u>	<u>9.156,5</u>	<u>10.955,7</u>	<u>9.582,1</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva	IST	fort- geschriebener	mittelfristige Vorschau			
	31.12.2016 €	Plan 31.12.2017 €	Plan 31.12.2018 €	Plan 31.12.2019 €	Plan 31.12.2020 €	Plan 31.12.2021 €
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-136,0	-99,8	-90,2	-49,2	-28,2	183,4
IV. Jahresüberschuss	36,2	9,6	41,0	21,0	211,6	292,1
	<u>798,7</u>	<u>808,3</u>	<u>849,3</u>	<u>870,3</u>	<u>1.081,9</u>	<u>1.374,0</u>
B. Rückstellungen						
Steuerrückstellung	6,8	6,8	13,9	14,4	98,9	18,0
sonstige Rückstellungen	75,7	75,7	75,7	75,7	75,7	75,7
	<u>82,5</u>	<u>82,5</u>	<u>89,6</u>	<u>90,1</u>	<u>174,6</u>	<u>93,7</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	0,0	500,0	2.000,0	4.500,0	4.600,0	3.100,0
2. Erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,9	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5,0	5,0	5,0	5,0	6,2	6,2
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.351,1	1.826,2	3.751,3	3.689,5	5.091,4	5.006,5
	<u>1.357,8</u>	<u>2.332,8</u>	<u>5.758,0</u>	<u>8.196,1</u>	<u>9.699,3</u>	<u>8.114,4</u>
	<u>2.239,0</u>	<u>3.223,6</u>	<u>6.696,9</u>	<u>9.156,5</u>	<u>10.955,7</u>	<u>9.582,1</u>