

**Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011
der
WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

Bilanz

A K T I V A	31.12.2011		31.12.2010	P A S S I V A	31.12.2011		31.12.2010
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		596,00	4,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.189.740,67		70.008.542,39	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.106.300,61		9.106.300,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30		45.927,30	2. Andere Gewinnrücklagen	7.274.676,22	16.380.976,83	7.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken	9.537,00		14.305,00	IV. Gewinnvortrag		658.968,02	599.106,70
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.430,00		15.769,00			839.324,33	123.861,32
5. Bauvorbereitungskosten	125.698,07		53.198,31	V. Jahresüberschuss		35.975.730,58	35.200.406,25
		69.389.333,04	70.137.742,00				
III. Finanzanlagen				B. SONDERPOSTEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen		508.101,00	508.101,00	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	297.744,02		304.216,72
				2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	28.263,64		29.196,55
B. UMLAUFVERMÖGEN						326.007,66	333.413,27
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	546.548,20		482.163,53	1. Steuerrückstellungen	30.882,00		0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	341.733,22		471.989,44	2. Sonstige Rückstellungen	554.104,85		504.601,27
3. Unfertige Leistungen	2.984.290,68		2.875.789,82			584.986,85	504.601,27
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-2.984.290,68		-2.875.789,82				
		888.281,42	954.152,97	D. VERBINDLICHKEITEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.925.724,71		41.360.906,16
1. Forderungen aus Vermietung	68.016,25		110.493,58	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 1.707.020,87 (Vj.: EUR 1.640.174,82)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				2. Erhaltene Anzahlungen	68.179,69		41.688,97
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		75,83	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 68.179,69 (Vj.: EUR 41.688,97)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	194.603,51		126.844,28
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.967.525,00		3.108.246,63	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 163.744,93 (Vj.: EUR 106.414,07)			
EUR 2.562.377,16 (Vj.: EUR 2.807.185,09)				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.793,35		103.190,96
4. Forderungen gegen Gesellschafter	44.288,00		51.191,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 115.793,35 (Vj.: EUR 103.190,96)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbunden Unternehmen	96.154,67		81.843,84
5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	48.356,43		48.356,43	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 96.154,67 (Vj.: EUR 81.843,84)			
EUR 16.908,60 (Vj.: EUR 48.356,43)				6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.674,34		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	122.410,57		131.626,37	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:				EUR 2.674,34 (Vj.: EUR 0,00)			
EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				- davon aus Steuern EUR 2.674,34 (Vj.: EUR 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
				EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
		3.250.596,25	3.449.989,84				
		3.204.686,04	2.672.171,58				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
		48.261,61	30.733,61			40.403.130,27	41.714.474,21
		77.289.855,36	77.752.895,00			77.289.855,36	77.752.895,00

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau
mit beschränkter Haftung, Heidenau**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2011		2010
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.710.710,65		9.584.599,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	100.000,00	9.810.710,65	340.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		68.778,87	-247.557,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		384.175,41	194.918,04
		10.263.664,93	9.871.959,80
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.577.647,42		4.368.660,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.830,66		3.337,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	783.671,54	5.370.149,62	759.086,77
5. Abschreibungen auf			
a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.769.978,19		2.078.437,74
b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	1.769.978,19	58.818,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		692.518,22	651.488,34
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		145.529,79	88.606,20
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		210.359,06	209.610,37
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 147.847,28 (Vj.: EUR 157.367,87)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.898.365,42	2.088.135,43
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		888.542,33	162.211,32
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		49.218,00	38.350,00
12. Jahresüberschuss		839.324,33	123.861,32

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH,
Heidenau**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011**

Anhang

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der derzeit gültigen Fassung für große Kapitalgesellschaften erstellt worden. Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Für die Gesellschaft gilt das D-Markbilanzgesetz (DMBilG).

Nach den in § 267 HGB umschriebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wertansätze und Bewertungsgrundsätze der Bilanz zum 31. Dezember 2010 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2010 ist das Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 verpflichtend vollumfänglich anzuwenden. Die auf dieser Grundlage im Jahresabschluss 2010 erfolgten Darstellungen wurden fortgeführt.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt der Ausweis der vorhandenen Software und Lizenzen zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen nach der linearen Methoden.

Die Grundstücke mit Wohnbauten sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Ertragswertgesichtspunkten und Nutzungsfähigkeit zum Bilanzstichtag bewertet.

Die Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer teilweise neu eingeschätzt und i.d.R. verlängert. Die Nutzungsdauern liegen im Wesentlichen zwischen 25 und 50 Jahren, wobei die längeren Nutzungsdauern sich insbesondere bei modernisierten Wohnbauten ergeben. Grund und Boden wurde zu Verkehrswerten in Fortführung der Wertansätze der DM-Eröffnungsbilanz bewertet. Entsprechendes gilt für Wertansätze der Bauten, die zum Stichtag der DM-Eröffnungsbilanz zum Zeitwert angesetzt waren. Von diesem Ausgangswert wurden nutzungsdauerorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz betrug 2,0 % bzw. 2,5 % bei Wohnbauten. Nutzungseinschränkungen und Wertminderungen infolge bestehenden Leerstands wurden über außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 44 sowie Zuschreibungen zur Berücksichtigung veränderter Nutzungsbedingungen in Höhe von TEUR 59 im Berichtsjahr getätigt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Ermittlung der Nutzungsdauern erfolgt unter Zuhilfenahme der AfA-Tabellen der Finanzverwaltung.

Angemeldeten Restitutionsansprüchen ist bilanziell durch Ansatz von Rückstellungen in Höhe der Buchwerte der aktivierten Grundstücke Rechnung getragen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Unter den Finanzanlagen sind folgende Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten:

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2011	Eigenkapital 31.12.2011	Jahresergebnis 2011	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	584	69	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	208	176	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100	200	0	Gewinnabführungsvertrag

Unter den unfertigen Leistungen werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Bauten wurden unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzbarkeit und des Leerstandes zu fortgeführten Zeitwerten ausgehend von der DM-Eröffnungsbilanz bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt. Bei Forderungen mit erkennbaren Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Der Ansatz des Guthabens bei Kreditinstituten erfolgte zum Nennwert.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wird in Anwendung von Artikel 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten und entsprechend den bisher geltenden Bestimmungen fortgeführt. Seine Auflösung erfolgt über die Nutzungszeit der bezuschussten Wohngebäude.

Die ausgewiesenen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz entspricht den Gliederungsvorschriften des § 266 HGB, den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 (Formblatt VO) sowie den rechtsformspezifischen Bilanzierungsvorschriften des § 42 GmbHG.

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind in dem beigefügten Anlagenpiegel dargestellt.

Die Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG der Jahre 2008 und 2009 werden fortgeführt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten sind Grundstücke, auf denen Gebäude abgerissen wurden und die nicht mehr zum Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten handelt es sich um Grundstücke mit Wohnbauten, die vor 1949 fertig gestellt wurden. In den zurückliegenden Jahren erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen wegen des gestiegenen, teilweise völligen Leerstandes infolge planmäßig unterlassener Instandhaltungen, weil diese Objekte kurz- und mittelfristig zum Verkauf in unsaniertem Zustand vorgesehen sind.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst. Auf leer stehende Wohnungen entfallende Kosten sind nicht aktiviert. Von diesem Posten wurden offen die erhaltenen Anzahlungen abgesetzt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 2.968 gegen die drei Tochtergesellschaften, davon betreffen TEUR 1.583 langfristige und TEUR 980 mittelfristige Darlehen.

Bis auf Forderungen auf Altschuldenhilfe nach § 6a AHG (TEUR 48) sind alle anderen Forderungen kurzfristig.

Auf die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern wurde unter Anwendung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 verzichtet. Unter Berücksichtigung des zum 31. Dezember 2011 verbleibenden steuerlichen Verlustvortrages und dessen erwarteter Verrechnung im Folgejahr wäre bei einem Steuersatz von 15,8 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) eine aktive latente Steuer von TEUR 125,9 zu aktivieren.

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von TEUR 14 ausgewiesen.

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 1.600.

Der Gewinnvortrag vermindert sich um eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 64 für das Vorjahr.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wurde für nach § 6 EStG vereinnahmte Verkaufserlöse gebildet. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2011 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2011 TEUR 1 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	54,1
Unterlassene Instandhaltung	214,0
Rückübertragungsansprüche	63,4
Ausstehende Rechnungen	98,3
Prozessrisiken	43,5
Sonstige	80,8
	554,1

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	39.925,7 41.360,9	1.707,0 1.640,2	6.528,4 6.292,7	31.690,3 33.428,0
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	68,2 41,7	68,2 41,7	0,0 0,0	0,0 0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	115,8 103,2	115,8 103,2	0,0 0,0	0,0 0,0
Übertrag: (Vorjahr)	40.109,7 41.505,8	1.891,0 1.785,1	6.528,4 6.292,7	31.690,3 33.428,0

Art der Verbindlichkeiten	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Übertrag (Vorjahr)	40.109,7 41.505,8	1.891,0 1.785,1	6.528,4 6.292,7	31.690,3 33.428,0
Verbindlichkeiten a. Lieferungen u. Leistungen (Vorjahr)	194,6 126,8	163,7 106,4	30,9 20,4	0,0 0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	96,2 81,8	96,2 81,8	0,0 0,0	0,0 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2,7 0,0	2,7 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0
	40.403,1	2.153,6	6.559,3	31.690,3
(Vorjahr)	41.714,5	1.973,3	6.313,1	33.428,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von TEUR 46.313 besichert.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB sowie den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 (Formblatt VO) aufgestellt.

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen TEUR 6.813 auf Mieten und TEUR 2.898 auf abgerechnete Umlagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Fördermitteln (TEUR 27), Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen (TEUR 107), Zuschreibungen (TEUR 59), Versicherungsentschädigungen (TEUR 99), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 17), Weiterberechnungen (TEUR 33) sowie periodenfremden Erträgen (TEUR 15).

Das Anlagevermögen weist planmäßige Abschreibungen aus. Die Geschäftsjahresabschreibung je Bilanzposten ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage I, Seite 10) zu entnehmen.

Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen Leerstand in zum Umbau vorgesehenen Objekten (TEUR 13), aus in das Anlagevermögen zurückgenommene Objekte (TEUR 11) sowie auf nicht werthaltigem Grund und Boden (TEUR 20) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 264), Maßnahmen zur Mieterbindung und –gewinnung (TEUR 171) sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 73).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gesetzliche oder vertragliche Einschränkungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücken bestehen aufgrund des Vermögensgesetzes.

Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens hat sich die Gesellschaft 1999 zur Kreditbelassung in Höhe von mindestens TEUR 1.023 verpflichtet und eine qualifizierte Rangrücktrittserklärung in dieser Höhe abgegeben. Aufgrund des aktuellen Obligos und der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der betreffenden Tochtergesellschaften besteht kein Risiko einer Inanspruchnahme.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft plant, bis zum Jahr 2016 weitere TEUR 5.059 in Sanierung und Abriss des eigenen Wohnungsbestandes zu investieren.

2. Geschäftsführer

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2011 bestellt:

- Frau Dipl.-Ing. Sonnhild Ruffani, Heidenau

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	1. Beigeordneter der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Herr Hauke Haensel, Wehlen	Vorstand Volksbank Pirna eG
Frau Sandra Pieper, Dresden	Justiziarin im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Herr Michael Schürer, Heidenau	Kraftfahrer der Bäckerei Matzker, Stadtrat
Herr Wolfgang Seltmann, Heidenau	Stadtrat
Herr Steffen Wolf, Heidenau	Rohrleitungsbauer in der Megat-Bau GmbH, Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2011 EUR 12.800,00.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2011 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 15,3 (netto) für Abschlussprüfungsleistungen.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Heidenau, den 30. März 2012

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen							Buchwerte	
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2011	Stand 01.01.2011	Zugänge		Umbu- chungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
							planmäßig	außerplanmäßig						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.552,38	892,50	0,00	1.926,38	1.518,50	2.548,38	297,50	0,00	0,00	0,00	1.923,38	922,50	596,00	4,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.206.242,09	945.945,93	46.531,92	250.208,52	95.948.511,42	25.197.699,70	1.716.643,12	43.889,57	5.340,89	59.200,00	145.602,53	26.758.770,75	69.189.740,67	70.008.542,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30	0,00	0,00	0,00	45.927,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.927,30	45.927,30
3. Bauten auf fremden Grundstücken	47.688,41	0,00	0,00	0,00	47.688,41	33.383,41	4.768,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.151,41	9.537,00	14.305,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.892,45	7.041,00	0,00	0,00	63.933,45	41.123,45	4.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.503,45	18.430,00	15.769,00
5. Bauvorbereitungskosten	53.198,31	100.802,28	-9.055,87	19.246,65	125.698,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.698,07	53.198,31
	95.409.948,56	1.053.789,21	37.476,05	269.455,17	96.231.758,65	25.272.206,56	1.725.791,12	43.889,57	5.340,89	59.200,00	145.602,53	26.842.425,61	69.389.333,04	70.137.742,00
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	623.140,68	0,00	0,00	0,00	623.140,68	115.039,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.039,68	508.101,00	508.101,00
	96.035.641,62	1.054.681,71	37.476,05	271.381,55	96.856.417,83	25.389.794,62	1.726.088,62	43.889,57	5.340,89	59.200,00	147.525,91	26.958.387,79	69.898.030,04	70.645.847,00

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2011

Geschäftsentwicklung 2011

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2021.

Der darin festgelegte Kernbestand der Grundstücke, der aktiv bewirtschaftet wird, beinhaltet folgende Wohngebiete:

			Leerstand	
Heidenau-Mügeln	734 WE	19,48 %	(143 WE)	zum 31.12.2011
davon zur laufenden Vermietung	642 WE	14,95 %	(96 WE)	zum 31.12.2011
davon Vorbereitung f. Betreutes Wohnen	92 WE	51,08 %	(47 WE)	zum 31.12.2011
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	2,48 %	(11 WE)	zum 31.12.2011
Waldstraße	162 WE	2,47 %	(4 WE)	zum 31.12.2011
saniierter Altbaubestand	856 WE	3,15 %	(27 WE)	zum 31.12.2011
Neubau (Betreutes Wohnen)	61 WE	0,00 %	(0 WE)	zum 31.12.2011
gering sanierter Altbau	21 WE	52,38 %	(11 WE)	zum 31.12.2011
gesamt	<u>2.277 WE</u>	8,61 %	(196 WE)	zum 31.12.2011

Außerdem gehören zum Kernbestand Wohnungen des Wohngebietes Mügeln, die durch Konzentration des Leerstandes in den beiden oberen Etagen zur Stilllegung vorbereitet werden.

Heidenau-Mügeln				
davon zur Stilllegung vorgesehen	15 WE	53,33 %	(8 WE)	zum 31.12.2011
	1 GE	0,00 %	(1 GE)	zum 31.12.2011

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 21 Gewerbeeinheiten mit 9,52 % Leerstand (2 GE).

Im Kernbestand wurden in den zurückliegenden Jahren insgesamt 108 WE rückgebaut. In den Jahren 2002 bis 2011 wurden bereits 178 Wohnungen sowie 11 Gewerbe in unsanierten Altbauten abgerissen, nachdem Förderbescheide vorlagen. Damit ist der bisher nach Altschuldenhilfegesetz geförderte Rückbau abgeschlossen.

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2011 (60 Wohnungen und 11 Gewerbe) sind entsprechend dem erreichten Stand der Überarbeitung des Unternehmenskonzeptes 7 Wohnungen und 4 Gewerbe zum Abriss und 48 Wohnungen und 6 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen. Zu einem unsanierten und leerstehenden Restitutionsobjekt (5 WE und 1 GE) ist nach endgültiger Restitutionsentscheidung über die weitere Verwendung zu befinden. Ein hoher Leerstand von 98,33 % (Vorjahr 97,98 %) in diesem unsanierten Bestand wurde in Kauf genommen. Eine Sanierung dieser Objekte würde erhebliche Aufwendungen erfordern, die für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Sie ist deshalb nicht vorgesehen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2011 (Vorjahr):

2.313	(2.343)	eigene Mietwohnungen (davon mit Restitution 5)
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
33	(33)	eigene gewerbliche Einheiten (davon mit Restitution 1)

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Markt in Dresden stabilisiert sich auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt zunehmend. Davon wird in den nächsten Jahren auch das Dresdner Umland, zu dem auch Heidenau gehört, partizipieren.

Dieser Entwicklungstrend lässt sich gegenwärtig noch nicht quantifizieren, so dass das Unternehmen zunächst weiter von der langfristig prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung für Heidenau ausgeht.

Es waren umfangreiche Aktivitäten zur Sicherung eines hohen Vermietungsstandes insbesondere in den modernisierten Wohnanlagen erforderlich, um das hauptsächliche Risiko für das Unternehmen, die Entwicklung des Leerstandes in unternehmenseigenen Mietwohnungen, zu begrenzen. Daher konzentrierte sich die Bautätigkeit der Gesellschaft auf Instandhaltung, Instandsetzung und Fortsetzung der Modernisierungsarbeiten in bereits teilmodernisierten Anlagen.

Aus der regelmäßigen Überwachung der Entwicklung des Leerstandes werden laufend Schwerpunkte für die Öffentlichkeitsarbeit und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit im aktiv bewirtschafteten Bestand abgeleitet. Dies findet sowohl in Werbemaßnahmen als auch in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft seinen Niederschlag. Durch Ausstattungsverbesserung der Wohnungen werden attraktive Vermietungsangebote geschaffen.

Die Gesellschaft engagiert sich intensiv auf dem Gebiet der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung eines lebenswerten Umfeldes, besonders für Familien, was auch der Verbesserung der Vermietersituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2011 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln) mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,85 €/m² (Vorjahr 4,81 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,15 €/m² (Vorjahr 4,14 €/m²) im Plattenbaugebiet Mügeln, 5,05 €/m² (Vorjahr 5,07 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,37 €/m² (Vorjahr 5,26 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,57 €/m² (Vorjahr 8,48 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,20 €/m² (Vorjahr 4,19 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 262 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 260 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln und Betreutes Wohnen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.379 T€ aufgewendet. Davon wurden 1.055 T€ aktiviert. Die schrittweise Sanierung von 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd (2009 und 2010 mit ersten Aufzugeinbauten in drei bzw. vier Eingängen) wird weitergeführt.

Die Gesellschaft hat kein Personal. Überwiegend werden die erforderlichen Leistungen über Dienstleistungsverträge durch die Tochtergesellschaft WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH erbracht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung des Vermögens der Gesellschaft um 463 T€. Die Verringerung des Anlagevermögens (748 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.726 T€) und außerplanmäßigen (44 T€) Abschreibungen. Dem stehen lediglich Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen, von 1.055 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (3.205 T€, Vj. 2.672 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen (1.055 T€) im Geschäftsjahr um 533 T€. Dabei tilgten die Tochtergesellschaften Gesellschafterdarlehen (205 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 46,9 % (Vorjahr 45,6 %).

Die Gesellschaft reduzierte die Sanierung im Altbaubereich und konzentriert sich auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in sanierten und teilsanierten Beständen.

Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten bzw. ist die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung nur begrenzt möglich.

Das Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) von insgesamt 36.302 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (38.250 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 106 %.

Für alle bekannten Rückgabeansprüche wurde eine 100%ige Rückstellung zum Ausgleich der Bewertung im Anlagevermögen gebildet. Für andere rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (4.830 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.739 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.707 T€ enthält, die in 2012 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2012 beglichen. Dem Unternehmen steht darüber hinaus als Sicherheit eine Kontokorrentlinie von 460 T€ zur Verfügung.

Im Berichtsjahr und in der Folgezeit war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.

Die Mieteinnahmen (6.813 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.737 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 65,5 % (Vorjahr 65,2 %).

Weitere Einnahmen wurden überwiegend erzielt durch:

- Betriebskostenabrechnung
- Grundstücksverkäufe
- Zinserträge
- Gewinnabführung der WVH-Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Die Zinsaufwendungen beinhalten neben den Zinsen der für Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehen im wesentlichen Zinsen auf umgeschuldete Altkredite (377 T€, im Vj. 492 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (146 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 889 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (44 T€), die jedoch durch Zuschreibung zum Anlagevermögen in Höhe von 59 T€ überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (23 T€ aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 107 T€ aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen. Die Gesellschaft weist insgesamt einen Jahresüberschuss von 839 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2.655 T€ bei 1.770 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2007	2008	2009	2010	2011	Plan 2011
Investitionsdeckung	%	114	111	270	229	168	208
Vermögensstruktur	%	90	91	91	91	90	91
Fremdkapitalquote	%	60	58	58	54	53	53
Eigenkapitalquote	%	40	41	42	45	47	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	40.145	39.702	38.245	35.143	33.645	33.504
Kurzfristige Liquidität	%	283	247	243	287	269	284
Eigenkapitalrendite	%	0,4	0,5	0,9	0,4	2,3	0,4
Gesamtkapitalrendite	%	3,0	3,1	3,2	2,9	3,5	2,7
Pro-Kopf-Umsatz	T€	--	--	--	--	--	--
Arbeitsproduktivität		--	--	--	--	--	--

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für den Abriss/Rückbau von Wohnungen erging von der KfW ein Bescheid zur zusätzlichen Altschuldenentlastung in Höhe von 1.036 T€. Davon konnten bereits 988 T€ abgerufen werden. 2012 erfolgte ein Abruf von weiteren 31 T€.

Der Gesellschafter bestätigte nach Behandlung im Aufsichtsrat im November 2005 das überarbeitete langfristige Unternehmenskonzept bis 2015, womit klare Zielrichtungen für die zukünftige Entwicklung abgesteckt wurden. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. Zwischenzeitlich nahm der Aufsichtsrat im November 2011 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2021 zur Kenntnis. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Entscheidend für die Ertragslage der Gesellschaft in der Zukunft bleibt neben der Entwicklung des Leerstandes die Entwicklung der Höhe der Wohnungsmieten.

Bei der Modernisierung der Wohnungsbestände können Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vorgenommen werden. Außerdem sind begrenzt Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmieten) im Kernbestand möglich. Die sich daraus ergebende Miete liegt gegenwärtig je nach Gebäudeart zwischen ca. 2,92 und 8,57 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft orientiert darauf, die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren und Sanierungen mit Eigenmitteln vorzunehmen. Die Bemühungen um die Sicherung einer langfristigen Anschlussfinanzierung nach Auslauf von Zinsbindungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Besicherungen, werden fortgesetzt. So wurden bereits die Mehrzahl der Darlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet bzw. mit Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierungen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist in der Regel mit 10-jährigem Festzins teilweise über das Jahr 2020 hinaus zinsgünstig vereinbart.

Im Ergebnis wurde bereits ein geringerer Zinsaufwand für die Zukunft gesichert, als er noch im Unternehmenskonzept angenommen wurde. Derivate Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2012 und 2013 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Der Gesellschafter hat die Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Stadt Heidenau mit Wirkung zum 1. Januar 2013 beschlossen. Der Vollzug dieses Beschlusses ist jedoch gegenwärtig nicht absehbar.

Die WVH konzentriert ihre Arbeit auf die regelmäßige Analyse der entscheidenden Risiken für die Stabilität des Unternehmens.

Insbesondere werden aus den regelmäßigen Leerstandsanalysen Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes abgeleitet, wie Intensivierung bzw. spezielle Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Differenzierung der Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung, Instandsetzung von unsanierten Wohnungen vor Neuvermietung, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit in den Wohngebieten und Verschönerung der Wohngebiete sowie Einflussnahme auf die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen der Mieter. Der wachsenden Nachfrage an betreutem Wohnen Rechnung tragend wird in 2013 der Umbau von 4 Hauseingängen in Heidenau Mügeln vorbereitet.

Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auf die Integration von Spätaussiedlern in das gesellschaftliche Leben der Stadt und die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebäuden, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Zur laufenden Steuerung der wirtschaftlichen Ergebnisse werden von der verwendeten Software angebotene Controllinginstrumente ausgestaltet und damit strenge Kontrollen der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets beginnend bei der Auftragsvergabe sowie die regelmäßige Überwachung der Einhaltung der geplanten Verwaltungskosten durchgeführt. Ein bestehendes straffes System zur Beitreibung von Mietrückständen wurde ergänzt durch ein System der Analyse der Mietrückstände. Es wird intensiv Einfluss auf die Beitreibung von Mietrückständen genommen.

Die Beitreibung von Forderungen aus vorliegenden Titeln wurde nach erfolglosen Vollstreckungsbemühungen an Inkassounternehmen übertragen. Ein umfassendes Analysesystem wurde als Voraussetzung zur bewussten Beeinflussung des wesentlichsten Bestandteils der Betriebskosten – der Heizkosten – geschaffen. Damit konnten gezielt technische Maßnahmen zur Senkung des Wärmeverbrauchs eingeleitet und die Auswirkungen verfolgt werden.

Die wichtigsten betrieblichen Regelungen zur Überwachung bestandsgefährdender Prozesse liegen aktuell vor. Damit stehen der Geschäftsführung regelmäßige Analysen zur aktuellen Entwicklung wichtiger betriebswirtschaftlicher Daten zur Verfügung.

Dazu zählen:

- Vermietungsstand/Leerstand,
- Forderungen aus Vermietung,
- Stand der kurzfristigen Liquidität,
- Einhaltung und Verwendung des Instandhaltungsbudgets,
- Mahnung von Schuldnern und Titelverwaltung.

Nach weitgehendem Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden die organisatorischen Voraussetzungen für die systematische Erfassung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Vergleichsmietensystem geschaffen.

Es erfolgt eine ständige Weiterentwicklung des EDV-Systems. Zur besseren Erreichung potentieller Mieter wurde der Internetauftritt modernisiert und mit einem ständig aktuellen Angebot vermietbarer Wohnungen versorgt. Die Hardware des EDV-Systems wurde auf ein Terminal-Serversystem umgestellt und ermöglicht für die Mitarbeiter den Zugriff über das Internet auf alle erforderlichen Daten, auch bei der Arbeit außerhalb des Verwaltungssitzes. Eingeführt wurde außerdem der elektronische Rechnungsdurchlauf, verbunden mit der elektronischen Archivierung und damit die Reduzierung der abzulegenden Papiermenge.

Für eine Hauptstütze des Unternehmens, das EDV-System, gibt es unter Berücksichtigung moderner Kommunikationssysteme ein Sicherheitskonzept, das ständig den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Es wird eingeschätzt, dass mit diesen Maßnahmen zur Früherkennung sich entwickelnder Risiken diese rechtzeitig erkannt werden und Aktivitäten zur Abwendung eingeleitet werden können.

Ungeachtet dessen bedarf die Dokumentation, die Erfassung sich herausbildender neuer Risikofelder und das konkrete, insbesondere das EDV-gestützte Erkennen und Ableiten von Gegenaktionen einer ständigen Weiterentwicklung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Besondere Ereignisse, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nennenswert beeinflussen, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Heidenau, den 30. März 2012

Sonnhild Ruffani
Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dresden, 30. März 2012

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rauscher
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Dr. Przyborowski
Wirtschaftsprüfer