

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis zum
31. Dezember 2012
der
WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft Heidenau
mit beschränkter Haftung
Heidenau

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Bilanz

AKTIVA	31.12.2012		31.12.2011	PASSIVA	31.12.2012		31.12.2011
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		298,00	596,00	I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.407.619,34		69.189.740,67	III. Gewinnrücklagen	9.169.170,39		9.106.300,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30		45.927,30	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	7.274.676,22	16.443.846,61	7.274.676,22
3. Bauten auf fremden Grundstücken	4.769,00		9.537,00	2. Andere Gewinnrücklagen			
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.811,00		18.430,00	IV. Gewinnvortrag		1.248.292,35	658.968,02
5. Bauvorbereitungskosten	254.430,89		125.698,07	V. Jahresüberschuss		1.141.662,61	839.324,33
		68.725.557,53	69.389.333,04			36.930.262,97	35.975.730,58
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen		508.101,00	508.101,00	B. SONDERPOSTEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Sonderposten mit Rücklageanteil	291.271,32		297.744,02
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	27.330,73		28.263,64
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	546.548,20		546.548,20			318.602,05	326.007,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	162.282,06		341.733,22	C. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Unfertige Leistungen	3.109.676,80		2.984.290,68	1. Steuerrückstellungen	18.554,00		30.882,00
4. Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-3.109.676,80		-2.984.290,68	2. Sonstige Rückstellungen	471.238,14		554.104,85
		708.830,26	888.281,42			489.792,14	584.986,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Forderungen aus Vermietung	105.287,86		68.016,25	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.416.114,38		39.925.724,71
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.745.394,91 (Vj.: EUR 1.707.020,87)			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	273.635,95		0,00	2. Erhaltene Anzahlungen	132.138,93		68.179,69
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 132.138,93 (Vj.: EUR 68.179,69)			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.592.515,15		2.967.525,00	3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	278.577,66		194.603,51
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.317.019,81 (Vj.: EUR 2.562.377,16)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 232.470,24 (Vj.: EUR 163.744,93)			
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		44.288,00	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.688,26		115.793,35
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 108.688,26 (Vj.: EUR 115.793,35)			
5. Forderungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz	16.908,60		48.356,43	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258.458,46		96.154,67
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 16.908,60 (Vj.: EUR 16.908,60)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 258.458,46 (Vj.: EUR 96.154,67)			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	170.547,22		122.410,57	6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		2.674,34
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vj.: EUR 2.674,34)			
		3.158.894,78	3.250.596,25	- davon aus Steuern EUR (Vj.: EUR 2.674,34)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.776.651,41	3.204.686,04	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		54.301,87	48.261,61			39.193.977,69	40.403.130,27
		76.932.634,85	77.289.855,36			76.932.634,85	77.289.855,36

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2012		2011
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.734.416,91		9.710.710,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	382.080,00	10.116.496,91	100.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-54.065,04	68.778,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		750.892,44	384.175,41
		10.813.324,31	10.263.664,93
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.646.735,01		4.577.647,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	203.468,60		8.830,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	674.251,39	5.524.455,00	783.671,54
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.832.592,62	1.769.978,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		696.546,03	692.518,22
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		24.669,62	145.529,79
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 140.220,59 (Vj.: EUR 147.847,28)		210.193,42	210.359,06
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.819.021,09	1.898.365,42
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.175.572,61	888.542,33
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		33.910,00	49.218,00
12. Jahresüberschuss		1.141.662,61	839.324,33

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012**

Anhang

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 2011 wurden im Wesentlichen beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012.

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 Abschreibung nach der linearen Methode.

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

Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Nach Sanierungs- 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 den 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 73 sowie Zuschreibungen zur Berücksichtigung veränderter Nutzungsbedingungen und Wertaufholungen in Höhe von TEUR 507 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.

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

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2012	Eigenkapital 31.12.2012	Jahresergebnis 2012	Ergebnisverwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102	645	61	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160	427	220	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 2012 ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abgerechnete 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 wurden mit dem Nennwert angesetzt. Bei Forderungen mit erkennbaren Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Der Ansatz des Guthabens bei Kreditinstituten erfolgte zum Nennwert.

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

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 Anlagenspiegel 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 2.593 gegen die drei Tochtergesellschaften, davon betreffen TEUR 1.337 langfristige und TEUR 980 mittelfristige Darlehen.

Bis auf Forderungen auf Altschuldenhilfe nach § 6a AHG (TEUR 17) sind alle anderen Forderungen kurzfristig.

Auf die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern wurde unter Anwendung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Unter Berücksichtigung des zum 31. Dezember 2012 verbleibenden steuerlichen Verlustvortrages und dessen erwarteter Verrechnung in den Folgejahren wäre bei einem Steuersatz von 15,8 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) eine aktive latente Steuer von TEUR 505 zu aktivieren.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von TEUR 8 ausgewiesen.

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 1.600.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wurde für nach § 6 EStG vereinnahmte Verkaufserlöse gebildet. Die Auflösung des Sonderposten erfolgt über die Nutzungszeit des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12/14/16/18 mit jährlich 2 % (Auflösung 2012 TEUR 6). Für weitere bezuschusste Objekte wurden 2012 TEUR 1 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	51,8
Unterlassene Instandhaltung	79,0
Ansprüche Dritter	180,0
Ausstehende Rechnungen	105,6
Prozessrisiken	54,6
Sonstige	0,2
	471,2

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	38.416,1	1.745,4	6.800,4	29.870,3
<i>(Vorjahr)</i>	39.925,7	1.707,0	6.528,4	31.690,3
Erhaltene Anzahlungen	132,1	132,1	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	68,2	68,2	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	108,7	108,7	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	115,8	115,8	0,0	0,0
Verbindlichkeiten a. Lieferungen u. Leistungen	278,6	232,5	46,1	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	194,6	163,7	30,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258,5	258,5	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	96,2	96,2	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>(Vorjahr)</i>	2,7	2,7	0,0	0,0
	39.194,0	2.477,2	6.846,5	29.870,3

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 6.840 auf Mieten und TEUR 2.894 auf abgerechnete Umlagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 41), Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen (TEUR 22), Zuschreibungen (TEUR 507), Versicherungsentschädigungen (TEUR 68), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 30), sowie Weiterberechnungen (TEUR 40).

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 in Höhe von TEUR 73 vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (TEUR 264), Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung (TEUR 264), sowie Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 36).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 Tochtergesellschaft besteht kein Risiko einer Inanspruchnahme.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft plant bis zum Jahr 2017 weitere TEUR 9.469 in Neubauvorhaben und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes zu investieren.

2. Geschäftsführer

Als Geschäftsführerin war im Geschäftsjahr 2012 bestellt:

- Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sonnhild Ruffani, Heidenau

Die Geschäftsführerin erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	Bürgermeister 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, Stadtrat
Herr Wolfgang Seltmann, Heidenau	Stadtrat
Herr Steffen Wolf, Heidenau	Rohrleitungsbauer, Stadtrat

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2012 EUR 12.800,00.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

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

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Heidenau, 10. April 2013

Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mit beschränkter Haftung, Heidenau

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Stand 1.1.2012	Zugänge		Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011
						planmäßig	außerplan- mäßig					
	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	1.518,50	0,00	0,00	1.518,50	922,50	298,00	0,00	0,00	0,00	1.220,50	298,00	596,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.948.511,42	571.808,20	65.827,26	96.454.492,36	26.758.770,75	1.747.846,11	73.282,00	507.199,09	25.826,75	28.046.873,02	68.407.619,34	69.189.740,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.927,30	0,00	0,00	45.927,30	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	47.688,41	38.151,41	4.768,00	0,00	0,00	0,00	42.919,41	4.769,00	9.537,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.933,45	1.884,51	4.545,45	61.272,51	45.503,45	6.398,51	0,00	0,00	3.440,45	48.461,51	12.811,00	18.430,00
5. Bauvorbereitungskosten	125.698,07	128.732,82	0,00	254.430,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.430,89	125.698,07
	96.231.758,65	702.425,53	70.372,71	96.863.811,47	26.842.425,61	1.759.012,62	73.282,00	507.199,09	29.267,20	28.138.253,94	68.725.557,53	69.389.333,04
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	623.140,68	0,00	0,00	623.140,68	115.039,68	0,00	0,00	0,00	0,00	115.039,68	508.101,00	508.101,00
	96.856.417,83	702.425,53	70.372,71	97.488.470,65	26.958.387,79	1.759.310,62	73.282,00	507.199,09	29.267,20	28.254.514,12	69.233.956,53	69.898.030,04

LAGEBERICHT zum Jahresabschluss 2012

Geschäftsentwicklung 2012

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das fortgeschriebene Unternehmenskonzept für die Jahre 2012 – 2022.

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

		Leerstand		
Heidenau-Mügeln	734 WE	22,48 %	(165 WE)	zum 31.12.2012
davon zur laufenden Vermietung	642 WE	13,71 %	(88 WE)	zum 31.12.2012
davon Vorbereitung f. Betreutes Wohnen	92 WE	83,70 %	(77 WE)	zum 31.12.2012
Heidenau-Süd (Platte)	443 WE	4,74 %	(21 WE)	zum 31.12.2012
Waldstraße	162 WE	1,85 %	(3 WE)	zum 31.12.2012
saniertes Altbaubestand	877 WE	3,19 %	(28 WE)	zum 31.12.2012
Neubau (Betreutes Wohnen)	60 WE	0,00 %	(0 WE)	zum 31.12.2012
gesamt	<u>2.276 WE</u>	9,53 %	(217 WE)	zum 31.12.2012

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 31.12.2012
	1 GE	0,00 %	(1 GE)	zum 31.12.2012

Zum Kernbestand gehören drei nur gering sanierte Altbauten, die in den Jahren 2009 und 2011 vom zum Verkauf vorgesehenen Bestand umgegliedert wurden, um sozial schwachen Heidenauern Wohnungen zu geringen Mieten anbieten zu können.

Zum Kernbestand gehören außerdem 22 Gewerbeeinheiten mit 4,55 % Leerstand (1 GE).

Von den unsanierten Altbauten am 31.12.2012 (33 Wohnungen und 9 Gewerbe) sind entsprechend Unternehmenskonzept 28 Wohnungen und 8 Gewerbe zum Verkauf in den Jahren bis 2015 vorgesehen.

Zum Rückübertragungsantrag für das Grundstück Pirnaer Straße 27 wurde eine Vereinbarung zum Vermögensausgleich mit den Anspruchstellern getroffen. Das Grundstück soll im Eigentum der WVH verbleiben und entwickelt werden.

Ein hoher Leerstand von 96,97 % (Vorjahr 98,33 %) 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 2012 (Vorjahr):

2.285	(2.313)	eigene Mietwohnungen
39	(39)	eigene Eigentumswohnungen
31	(33)	eigene gewerbliche Einheiten

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. Für die Zukunft ist der Neubau von Wohnungen zur Diversifizierung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes vorgesehen.

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 Vermietungssituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2012 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln) mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 4,90 €/m² (Vorjahr 4,85 €/m²). Dabei sind Spannen zwischen durchschnittlich 4,10 €/m² (Vorjahr 4,15 €/m²) im Plattenbaugelände Mügeln, 5,10 €/m² (Vorjahr 5,05 €/m²) in teil- und vollsanierten Altbauten und bis zu 5,39 €/m² (Vorjahr 5,37 €/m²) im Gebiet Waldstraße wirksam. In der Anlage für Betreutes Wohnen wird eine Soll-Miete von 8,58 €/m² (Vorjahr 8,57 €/m²) erzielt.

Die realisierte durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr 2012 unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands monatlich 4,44 €/m² (Vorjahr 4,20 €/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) lag bei rund 272 €/Monat/Wohnung (Vorjahr 262 €/Monat/Wohnung) im aktiv bewirtschafteten Bestand (ohne Stilllegung Mügeln und Betreutes Wohnen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden 2.129 T€ aufgewendet. Davon wurden 702 T€ aktiviert. Die Sanierung der 749 Wohnungen in Plattenbauten im Wohngebiet Heidenau-Mügeln und 443 Wohnungen im Wohngebiet Heidenau-Süd werden schrittweise in Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeiten und der Aufnahme zusätzlicher Kredite fortgeführt. In den Wirtschaftsjahren 2013 und 2014 steht die Umgestaltung des Wohngebäudes K.-Kollwitz-Straße 27-33 zum Betreuten Wohnen mit Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Fokus der Aktivitäten.

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 357 T€. Die Verringerung des Anlagevermögens (664 T€) ergibt sich hauptsächlich aus den planmäßigen (1.759 T€) und außerplanmäßigen (73 T€) Abschreibungen. Dem stehen Zugänge, insbesondere aus Nachaktivierungen von 702 T€ und Zuschreibungen durch veränderte Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Höhe von 507 T€ gegenüber.

Die liquiden Mittel (3.777 T€, Vorjahr 3.205 T€) stiegen trotz der Eigenfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr um 572 T€.

Die Tilgung der an die Tochtergesellschaften ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im Geschäftsjahr 2012 245 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,4 % (Vorjahr 46,9 %).

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 37.249 T€ und das mittel- und langfristige Fremdkapital (36.717 T€) überdecken das Anlagevermögen zu 107 %.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.311 T€) decken das kurzfristige Fremdkapital (2.967 T€) vollständig ab.

Anzumerken ist dabei, dass das kurzfristige Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Bankkrediten von 1.745 T€ enthält, die in 2013 fällig werden. Diese Verbindlichkeiten werden aus laufenden Mieteinnahmen des Jahres 2013 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 (6.840 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (6.813 T€) leicht. Das resultiert aus Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungen. Der Anteil der Mieten am Ertrag beträgt 62,9 % (Vorjahr 65,5 %).

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 (363 T€, Vorjahr 377 T€). Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (25 T€).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.176 T€. Dabei wirken als Einflüsse außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Stilllegung bzw. des Rückbaus zur Reduzierung des strukturellen Leerstandes (45 T€) und der Nachholung von Normalabschreibungen (28 T€), die jedoch durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 507 T€ überkompensiert wurden. Zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit haben weiterhin Erträge aus Grundstücksverkäufen (382 T€ aus Verkäufen aus dem Umlaufvermögen; 22 T€ aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen) beigetragen. Die Gesellschaft weist damit einen Jahresüberschuss von 1.142 T€ aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow von 2.756 T€ bei 1.833 T€ Abschreibungen.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		2008	2009	2010	2011	2012	Plan 2012
Investitionsdeckung	%	111	270	229	168	229	216
Vermögensstruktur	%	91	91	91	90	90	90
Fremdkapitalquote	%	58	58	54	53	52	53
Eigenkapitalquote	%	41	42	45	47	48	47
Eigenkapitalreichweite	Jahre	--	--	--	--	--	--
Effektivverschuldung	T€	39.702	38.245	35.143	33.645	31.549	32.155
Kurzfristige Liquidität	%	247	243	287	269	285	271
Eigenkapitalrendite	%	0,5	0,9	0,4	2,3	3,1	0,8
Gesamtkapitalrendite	%	3,1	3,2	2,9	3,5	3,8	2,8
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 1.019 T€ abgerufen werden.

Der Aufsichtsrat nahm im April 2012 eine Fortschreibung des Konzeptes bis 2022 zur Kenntnis und empfahl der Gesellschafterin, das Unternehmenskonzept zu beschließen. Dieses Unternehmenskonzept berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die daraus resultierende Leerstandsentwicklung. An einer weiteren Aktualisierung wird gegenwärtig gearbeitet.

Der Gesellschafter hat den Wirtschaftsplan 2013 mit Prognose bis 2016 beschlossen.

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 10,00 €/m² Wohnfläche.

Die Gesellschaft überlegt, unter Berücksichtigung der guten Situation auf dem Kapitalmarkt mit der Neuaufnahme von Krediten größere Investitionen vorzunehmen. Schwerpunkt bildet dabei der Altersgerechte Umbau des WBS70-Wohnblocks, Käthe-Kollwitz-Straße 27-33, mit der Umsetzung eines weiteren Konzeptes für Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in einem neu zu errichtenden Gemeinschaftshaus.

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. Derivative Finanzinstrumente nutzte die Gesellschaft nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ausgeglichen sein, wenn es gelingt, den Vermietungsstand auf dem im langfristigen Unternehmenskonzept prognostizierten Niveau zu halten. Für die Tochtergesellschaften DLG, HPB und TDH ist 2013 und 2014 mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen. Der Gesellschafter hat den Beschluss zur Ausgliederung der TDH aus der WVH-Gruppe und eine Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Stadt Heidenau mit Wirkung zum 1. Januar 2013 zurückgenommen. Damit bleibt der Firmenverbund in der bisherigen Form bestehen.

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. Dazu unterstützt das Unternehmen insbesondere den Nachbarschaftsverein Heidenau e.V., der die Betreuung im Betreuten Wohnen, Dresdner Straße 27, übernommen hat.

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 der regelmäßigen 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.

Für das Unternehmen 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.

In 2013 erfolgt die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis auf eine grundlegend veränderte Version.

Es wird eingeschätzt, dass mit den getroffenen 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, 10. April 2013

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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, 10. April 2013

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rauscher
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Rätze
Wirtschaftsprüferin