

Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2014

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2017)

Investitionsplan

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

Zur Verbesserung der Ertragslage wird die Erweiterung des Geschäftsbetriebes unter der Maßgabe einer nachhaltigen Risikoabwägung geprüft. Hierbei werden bei der Entwicklung von Reihenhausprojekten gute Ertragschancen gesehen. Für das Jahr 2014 soll die Projektentwicklung eines Reihenhausstandortes mit der näheren Betrachtung der Chancen und Risiken begonnen werden.

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.

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

2. Bestandsveränderungen (GuV-Position 2)

Diese ergeben sich aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Durch die zum Abschlussstichtag noch nicht verkauften Reihenhäuser 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 Reihenhäuser 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 31.12.2012 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV-Position 6)

Für die Geschäftsbesorgung, Grundstücksverwaltung und Buchführung durch die DLG entstehen Kosten, welche sich durch den neuen Vertrag ab dem Jahr 2014 erhöhen. Für die Prüfung der Jahresabschlüsse und Beratungsleistungen fallen Kosten in jährlich konstanter Höhe an.

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 1% Zinsen p.a. vereinbart. Bei den für die Zwischenfinanzierung der Reihenhäuser aufzunehmenden Darlehen wird ein Zinssatz von 5% p.a. angenommen.

10. Steuern (GuV-Position 10)

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

Finanz- und Liquiditätsplanung

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der HPB. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen (ca. 45 T€) stehen jährliche geplante Tilgungen (75 T€ bis 95 T€) gegenüber. Der höhere Liquiditätsbedarf der hohen Tilgung kann durch die geplanten Gewinne, die tendenziell zu Zahlungsmittelzuflüssen führen, ausgeglichen werden.



Die Finanzierung der Reihenhäuser erfolgt über die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital bei Kreditinstituten. Diese Darlehen werden bei Realisierung der Verkaufserlöse schrittweise vollständig zurückgeführt.

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 Reihenhäusern 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 mit 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 2014

Investitionsmaßnahme	fortgeschriebener Plan 2013	Planjahr Plan 2014	mittelfristige Vorschau		
	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017		
	T€	T€	T€	T€	T€
Sanierung v.-Stephan-Straße 2 Reihenhäuser	40,0	150,0	1.650,0	150,0	1650,0
	40,0	150,0	1.650,0	150,0	1.650,0

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014 (mit Vorschau bis 2017)

	fort- geschriebener Plan 2013 T€	Planjahr Plan 2014 T€	mittelfristige Vorschau		
			Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€
1. Umsatzerlöse	184,9	193,7	1.194,4	1.195,1	1.195,9
2. Bestandsveränderung	0,7	0,7	-899,3	-899,3	-899,3
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-67,1	-68,3	-69,5	-70,9	-72,1
5. Abschreibungen	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-16,2	-30,5	-30,7	-31,0	-31,3
7. Zinserträge	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
8. Zinsaufwand	-7,6	-10,4	-54,5	-65,0	-64,3
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	48,7	39,2	94,4	82,9	82,8
10. Steuern vom Ertrag	-6,9	-5,7	-13,4	-11,8	-11,8
11. Jahresüberschuss	41,8	33,5	81,0	71,1	71,0

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2014 (mit Vorschau bis 2017)

	fort- geschriebener				
	Plan Jahr 2013 T€	Planjahr Jahr 2014 T€	mittelfristige Jahr 2015 T€	Vorschau Jahr 2016 T€	Jahr 2017 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	122,6	73,5	61,3	121,0	161,6
II. Einnahmen					
Hausbewirtschaftung	184,9	193,7	1.194,4	1.195,1	1.195,9
sonstige Einnahmen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
Summe Einnahmen	185,6	194,4	1.195,1	1.195,8	1.196,5
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen	40,0	150,0	1.650,0	150,0	1.650,0
Hausbewirtschaftung	61,8	60,4	61,6	62,8	64,0
Miete/sonstiges	7,9	7,9	7,9	8,1	8,1
Geschäftsbesorgung	4,8	14,4	18,9	18,9	18,9
Prüfung/Beratung	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Gerichts-/Anwaltskosten	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
sonstiges	5,2	5,4	5,6	5,9	6,2
2. Darlehen					
Zinsen	7,6	10,4	54,5	65,0	64,3
Tilgung	95,0	95,0	975,0	974,9	1.074,9
Darlehensaufnahme		-150,0	-1.650,0	-150,0	-1.650,0
3. Steuern	6,2	6,9	5,7	13,4	11,8
Summe Ausgaben	234,7	206,6	1.135,4	1.155,2	1.254,4
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	-49,1	-12,2	59,7	40,6	-57,9
Zahlungsmittelendbestand	73,5	61,3	121,0	161,6	103,7

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung in den Jahren 2014 bis 2017

Aktiva	fort-	mittelfristige Vorschau			
	geschriebener	Planjahr			
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Geschäfts- und andere Bauten	1.356,6	1.310,9	1.265,2	1.219,5	1.173,8
Bauten auf fremden Grundstücken	10,5	9,5	8,5	7,5	6,5
	1.367,1	1.320,4	1.273,7	1.227,0	1.180,3
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke mit fertigen Bauten		150,0	900,0	150,0	900,0
2. unfertige Leistungen	33,0	33,7	34,5	35,3	36,0
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-33,2	-33,7	-34,5	-35,3	-36,0
	-0,2	150,0	900,0	150,0	900,0
II. Forderungen und sonstige Vermögens- stände					
1. Sonstige Vermögensgegenstände	3,7	4,4	5,0	5,7	6,3
	3,7	4,4	5,0	5,7	6,3
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	73,5	61,3	121,0	161,6	103,7
	1.444,1	1.536,1	2.299,7	1.544,3	2.190,3

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva	fort- geschriebener	Planjahr	mittelfristige Vorschau		
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2013 €	31.12.2014 €	31.12.2015 €	31.12.2016 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-253,3	-211,5	-178,0	-97,0	-25,9
IV. Jahresüberschuss	41,8	33,5	81,0	71,1	71,0
	<u>687,0</u>	<u>720,5</u>	<u>801,5</u>	<u>872,6</u>	<u>943,6</u>
B. Rückstellungen					
Steuerrückstellung	3,0	1,8	9,5	7,9	7,9
sonstige Rückstellungen	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8
	<u>9,8</u>	<u>8,6</u>	<u>16,3</u>	<u>14,7</u>	<u>14,7</u>
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	0,0	150,0	900,0	150,0	800,0
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	4,7	4,6	4,5	4,5
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	746,5	651,5	576,5	501,6	426,7
	<u>747,3</u>	<u>807,0</u>	<u>1.481,9</u>	<u>657,0</u>	<u>1.232,0</u>
	<u>1.444,1</u>	<u>1.536,1</u>	<u>2.299,7</u>	<u>1.544,3</u>	<u>2.190,3</u>