

Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2015

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

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 wurde die Erweiterung des Geschäftsbetriebes unter der Maßgabe einer nachhaltigen Risikoabwägung geprüft. Hierbei werden in der Entwicklung von Reihenhausprojekten gute Ertragschancen gesehen. Im Jahr 2014 begann die Gesellschaft die Projektentwicklung eines Reihenhausstandortes mit der näheren Betrachtung der Chancen und Risiken begonnen. Diese soll im Jahr 2015 fortgeführt und das Bauprojekt realisiert 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 31.12.2013 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 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 3% 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 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. 45 T€) stehen jährliche 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 Reihenhäuser erfolgt über die zusätzliche Aufnahme von Gesellschafterdarlehen. 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 dem Gesellschafter 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 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

Investitionsmaßnahme	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Reihenhäuser	150,0	1.500,0	1.500,0		
Bauvorhaben 2			300,0	1.700,0	2.000,0
	<u>150,0</u>	<u>1.500,0</u>	<u>1.800,0</u>	<u>1.700,0</u>	<u>2.000,0</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan 2014 T€	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€
1. Umsatzerlöse	193,7	194,4	1.895,1	1.895,9	2.396,7
2. Bestandsveränderung	0,7	0,7	-1.599,3	-1.549,3	-1.999,3
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-68,3	-69,5	-70,9	-72,1	-73,4
5. Abschreibungen	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-30,5	-30,7	-31,0	-31,3	-31,6
7. Zinserträge	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
8. Zinsaufwand	-10,4	-21,5	-73,3	-75,5	-78,5
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39,2	27,4	74,6	121,6	167,8
10. Steuern vom Ertrag	-5,7	-4,1	-11,1	-23,0	-56,5
11. Jahresüberschuss	33,5	23,3	63,5	98,6	111,3

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2015 (mit Vorschau bis 2018)
(einschließlich Mittelfristplanung bis 2018)

	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
	2014	2015	2016	2017	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	91,0	78,8	71,5	213,1	194,7
II. Einnahmen					
Hausbewirtschaftung	193,7	194,4	1.895,1	1.895,9	2.396,7
sonstige Einnahmen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Summe Einnahmen	194,4	195,1	1.895,8	1.896,5	2.397,3
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen	150,0	1.500,0	1.800,0	1.700,0	2.000,0
Hausbewirtschaftung	60,4	61,6	62,8	64,0	65,3
Miete/sonstiges	7,9	7,9	8,1	8,1	8,1
Geschäftsbesorgung	14,4	18,9	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	5,4	5,6	5,9	6,2	6,5
2. Darlehen					
Zinsen	10,4	21,5	73,3	75,5	78,5
Tilgung	95,0	75,0	1.574,9	1.724,9	2.074,9
Darlehensaufnahme	-150,0	-1.500,0	-1.800,0	-1.700,0	-2.000,0
3. Steuern	6,9	5,7	4,1	11,1	23,0
Summe Ausgaben	206,6	202,4	1.754,2	1.914,9	2.281,4
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	-12,2	-7,3	141,6	-18,4	115,9
Zahlungsmittelendbestand	78,8	71,5	213,1	194,7	310,6

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung in den Jahren 2015 bis 2018

Aktiva	Planjahr mittelfristige Vorschau				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Geschäfts- und andere Bauten	1.310,9	1.265,2	1.219,5	1.173,8	1.128,1
Bauten auf fremden Grundstücken	9,5	8,5	7,5	6,5	5,5
	<u>1.320,4</u>	<u>1.273,7</u>	<u>1.227,0</u>	<u>1.180,3</u>	<u>1.133,6</u>
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	150,0	1.650,0	1.850,0	2.000,0	2.000,0
2. unfertige Leistungen	33,7	34,5	35,3	36,0	36,8
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-33,7	-34,5	-35,3	-36,0	-36,7
	<u>150,0</u>	<u>1.650,0</u>	<u>1.850,0</u>	<u>2.000,0</u>	<u>2.000,1</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens- stände					
1. Sonstige Vermögensgegenstände	4,4	5,0	5,7	6,3	7,0
	<u>4,4</u>	<u>5,0</u>	<u>5,7</u>	<u>6,3</u>	<u>7,0</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	61,3	54,0	195,6	177,2	293,1
	<u>1.536,1</u>	<u>2.982,7</u>	<u>3.278,3</u>	<u>3.363,8</u>	<u>3.433,8</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung in den Jahren 2015 bis 2018

Passiva	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	€	€	€	€	€
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	-211,5	-178,0	-154,7	-91,2	7,4
IV. Jahresüberschuss	33,5	23,3	63,5	98,6	111,3
	<u>720,5</u>	<u>743,8</u>	<u>807,3</u>	<u>905,9</u>	<u>1.017,2</u>
B. Rückstellungen					
Steuerrückstellung	1,8	0,2	7,2	19,1	52,6
sonstige Rückstellungen	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8
	<u>8,6</u>	<u>7,0</u>	<u>14,0</u>	<u>25,9</u>	<u>59,4</u>
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	801,5	2.226,5	2.451,6	2.426,7	2.351,8
	<u>807,0</u>	<u>2.231,9</u>	<u>2.457,0</u>	<u>2.432,0</u>	<u>2.357,2</u>
	<u>1.536,1</u>	<u>2.982,7</u>	<u>3.278,3</u>	<u>3.363,8</u>	<u>3.433,8</u>