

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	29.06.2017	öffentlich	Beschlussfassung
Kreistag	14.07.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal - Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

I. Beschlussantrag

Der Verwaltungsausschuss weist den Vertreter des Landkreises Göppingen an, in der Gesellschafterversammlung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wie folgt abzustimmen:

- a. Dem Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für das Geschäftsjahr 2016 wird zugestimmt.
- b. Der Jahresabschluss für das Jahr 2016 der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.203.380,89 € festgestellt.
- c. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Kommunal-/gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Nach dem aktuellen Gesellschaftsvertrag der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal (Kreisbau Filstal) hat die Gesellschafterversammlung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses und die entsprechende Ergebnisverwendung, sowie über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zu entscheiden.

Gemäß § 104 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) i. V. m. § 48 LKrO vertritt der Landrat den Landkreis in Gesellschafterversammlungen von Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen der Landkreis beteiligt ist. Mit Ausnahme der Geschäfte der laufenden Verwaltung hat der Landrat in dieser Funktion vor Beschlüssen (als Gesellschafterversammlung) die Weisung des Kreistags einzuholen (§ 42 Abs. 2 Satz 1 LKrO analog).

Aufgrund dieser rechtlichen Grundlagen ist für die Erstellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Geschäftsführung sowie des

Aufsichtsrates ein förmlicher Weisungsbeschluss durch den Kreistag erforderlich.

Die Einholung des Beschlusses über die Weisungserteilung an die Gesellschafterversammlung für den Jahresabschluss 2016 der Kreisbau Filstal muss aus terminlichen Gründen ersatzweise durch den Verwaltungsausschuss erfolgen. Der Jahresabschluss 2016 der Kreisbau Filstal wurde in der AR-Sitzung am 22.06.2017 einstimmig festgestellt. Die Gesellschafterversammlung findet jedoch bereits am 13.07.2017 statt. Die Sitzung des Kreistags ist für den 14.07.2017 terminiert. Somit würde die Beschlussfassung im Kreistag erst einen Tag nach der Gesellschafterversammlung stattfinden. Deshalb ist eine Beschlussfassung über die Weisungserteilung im Verwaltungsausschuss für den Jahresabschluss 2016 erforderlich. Zukünftig wird die Weisungserteilung durch den Kreistag erfolgen.

Erfordernis der veränderten Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss

Die ersatzweise Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2016 der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal durch den Verwaltungsausschuss ist aufgrund einer Prüfungsbeanstandung der örtlichen Kreisprüfung notwendig. Diese veränderte Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss ist ein einmaliger Vorgang, da sich die gesamten Sitzungstermine (außerhalb der sonst abgestimmten Jahresplanung) nicht mehr uneingeschränkt in Einklang bringen lassen. Um bereits zum Jahresabschluss 2016 der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal eine rechtlich einwandfreie Behandlung zu gewährleisten, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, eine ersatzweise Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss vorzunehmen.

Die Verwaltung schlägt ferner vor, diese Beratungsunterlage im Kreistag am 14.07.2017 pauschal beschließen zu lassen.

Ergebnis des Jahresabschlusses 2016 der Kreisbau Filstal:

Der Jahresüberschuss der Kreisbau Filstal im Geschäftsjahr 2016 beträgt laut Prüfbericht 1.203.380,89 €. Der Bilanzgewinn der Kreisbau Filstal im Geschäftsjahr 2016 beträgt 1.200.158,71 €. Zur Begründung des Ergebnisses und weiteren Erläuterungen zum Jahresabschluss verweisen wir auf die Ausführungen der Kreisbau Filstal (Anlage 1 und 2).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. abschließend geprüft. Der Wirtschaftsprüfer hat einen Prüfungsbericht zur Erstellung des Jahresabschlusses gefertigt und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (Anlage 2).

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss nach Vorlage des Lage- und des Prüfungsberichtes geprüft und ausführlich besprochen. In der Sitzung am 22.06.2017 hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 einstimmig zugestimmt. Über die Prüfung hat der Aufsichtsrat einen Bericht an die Gesellschafterversammlung erstellt (Anlage 3).

Der Jahresüberschuss 2016 der Kreisbau Filstal im Geschäftsjahr 2016 beträgt laut Prüfbericht 1.203.380,89 € und liegt über dem kalkulierten Planansatz des Wirtschaftsplans 2016 der Kreisbau Filstal. Der Jahresüberschuss 2016 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 123.376,99 verringert.

III. Handlungsalternative

Keine.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Es erfolgt eine Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund des guten Ergebnisses. Die Dividendenausschüttung beträgt insgesamt 331.664,40 €, davon entfällt auf den Landkreis Göppingen eine Bruttodividende in Höhe von 175.212,00 €. Nach Abzug der Kapitalertragssteuer sowie Solidaritätszuschlags beträgt die Nettodividende 147.484,70 €. Dieser Betrag entspricht dem Planansatz im Haushaltsplan 2017.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Wirtschaft	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat

**ANLAGE 1 zur BU VA 2017/96 v. 29.06.2017**

Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für das Geschäftsjahr 2016

Der Jahresabschluss 2016 der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates am 22.06.2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.203.380,89 € festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Jahresüberschuss	1.203.380,89 €
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>866.777,82 €</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverwendung	2.070.158,71 €

Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2016 wird wie folgt verwendet:

Bilanzgewinn	2.070.158,71 €
./. Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	120.000,00 €
./. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	750.000,00 €
./. Dividendenausschüttung 6 % aus € 5.527.740,00	331.664,40 €
Vortrag auf neue Rechnung	868.494,31€

Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers und Bericht des Aufsichtsrates

Der Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für das Geschäftsjahr 2016 wurde durch das Finanzwesen der Kreisbau Filstal aufgestellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses erfolgte durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der Wirtschaftsprüfer hat einen Prüfungsbericht zur Erstellung des Jahresabschlusses gefertigt und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Eine Kopie des Testatemplars ist der Beratungsunterlage als Anlage 2 beigefügt.

Nach Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat, hat der Aufsichtsrat gem. § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages die Vorlagen zu prüfen. Diese Prüfung erfolgte in der Sitzung am 22.6.2017. Über diese Prüfung hat der Aufsichtsrat einen Bericht an die Gesellschafterversammlung zu erstatten (siehe Anlage 3).

In der o.g. Sitzung am 22.6.2017 hat der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss gefasst, der Gesellschaftsversammlung zu empfehlen, vom Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für das Geschäftsjahr 2016 Kenntnis zu nehmen.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2016

der

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

**in
Göppingen**



Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
- 2 Lagebericht 2016
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

**Gewinn- und Verlustrechnung für die
Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016**

Anhang zum Jahresabschluss 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.999,00	37.002,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.805.769,15		30.211.157,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.276,49		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	109.261,00		116.677,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.476,00	32.275.782,64	107.431,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		32.897.781,64	31.120.267,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	192.812,38		395.308,17
Bauvorbereitungskosten	124.967,15		88.106,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.243.692,98		3.784.819,79
Unfertige Leistungen	1.007.141,72		960.392,58
Andere Vorräte	58.246,00		74.402,00
Geleistete Anzahlungen	264.688,00	2.891.548,23	59.157,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.896,54		6.893,50
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	366.082,96		33.614,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	574,42		11.193,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314,24		1.706,94
Sonstige Vermögensgegenstände	149.358,32	534.226,48	195.492,33
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.606.774,45	5.016.001,28
Umlaufvermögen insgesamt		8.032.549,16	10.627.088,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		583,00	1.583,00
Bilanzsumme		40.930.913,80	41.748.938,70

PASSIVA

	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	2.169.000,00		2.049.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Anderer Gewinnrücklagen	7.074.029,85	12.055.135,20	6.324.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	866.777,82		854.684,34
Jahresüberschuss	1.203.380,89		1.326.757,88
Einstellungen in Rücklagen	870.000,00	1.200.158,71	983.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.783.033,91	17.911.317,42
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	189.535,26		225.815,86
Sonstige Rückstellungen	273.353,53	462.888,79	290.524,67
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.610.283,20		19.173.010,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.744,16		11.818,92
Erhaltene Anzahlungen	1.468.147,51		3.492.652,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.510,80		2.789,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.561,76		564.787,43
Sonstige Verbindlichkeiten	158.756,26	21.667.003,69	66.086,31
davon aus Steuern:			
€	158.684,50		
Vorjahr €	65.731,35		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	71,76		
Vorjahr €	66,56		
Rechnungsabgrenzungsposten		17.987,41	10.135,57
Bilanzsumme		40.930.913,80	41.748.938,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016

	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.867.526,23		4.681.361,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.037.486,82		12.301.826,07
c) aus Betreuungstätigkeit	418.174,45		395.595,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.275,37	11.343.462,87	14.269,31
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.818.663,64	-5.003.080,15
Sonstige betriebliche Erträge		277.637,90	68.336,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.959.394,16		1.915.765,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.174.724,23		5.703.142,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.365,98	5.141.484,37	972,40
Rohergebnis		4.660.952,76	4.838.428,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.194.387,86		1.195.910,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	250.262,05	1.444.649,91	242.899,89
davon für Altersversorgung:			
Vorjahr € 27.579,45			
Vorjahr € 28.744,08			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		812.972,90	725.436,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		292.731,41	295.104,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.814,98	6.440,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		412.739,45	474.812,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag		394.416,53	481.991,15
Ergebnis nach Steuern		1.305.257,54	1.428.712,32
Sonstige Steuern		101.876,65	101.954,44
Jahresüberschuss		1.203.380,89	1.326.757,88
Gewinnvortrag		866.777,82	854.684,34
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	120.000,00		133.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	750.000,00	870.000,00	850.000,00
Bilanzgewinn		1.200.158,71	1.198.442,22

Anhang zum Jahresabschluss 2016

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit Sitz Göppingen ist beim Amtsgericht Ulm unter der Nummer HRB 530112 eingetragen.

Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG ergeben sich jedoch nur geringfügige Abweichungen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Der Zeitraum der planmäßigen linearen Abschreibung für **entgeltlich erworbene Rechte** beträgt fünf Jahre.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Wohngebäude linear	2,0 %
Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 1991 – 2005 werden degressiv abgeschrieben mit Sätzen von 1,25 und 2,5 %. Modernisierte Bestandsgebäude und erworbene Gebäude werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.	
Technische Anlagen und Maschinen	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,3 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten-, Bauleiter- und Verwaltungskosten aktiviert.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Vom bestehenden Bilanzierungswahlrecht für **Geldbeschaffungskosten** wurde Gebrauch gemacht. Sie wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

Aus unterschiedlichen Bewertungen bei Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und sonstigen Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Der zu Grunde gelegte Steuersatz beträgt 28,61 %.

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2016
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	225.928,80	4.425,72	0,00	0,00	0,00	230.354,52
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	225.928,80	4.425,72	0,00	0,00	0,00	230.354,52
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.574.442,17	630.292,64	283.563,33	1.994.205,80	1.021,31	46.914.355,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	245.276,49	0,00	0,00	0,00	245.276,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.879,55	0,00	54.879,55	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	0,00	141.483,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.788,74	41.830,99	0,00	0,00	0,00	535.619,73
Anlagen im Bau	0,00	1.216.317,48	0,00	0,00	1.216.317,48	0,00
Summe Sachanlagen	45.264.594,03	2.133.717,60	338.442,88	1.994.205,80	1.217.338,79	47.836.735,76
Summe immat. VG + Sachanlagen	45.490.522,83	2.138.143,32	338.442,88	1.994.205,80	1.217.338,79	48.067.090,28
Finanzanlagen						
Beteiligungen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	46.090.522,83	2.138.143,32	338.442,88	1.994.205,80*	1.217.338,79	48.667.090,28

* davon betreffen € 776.867,01 Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.

	(Kumulierte) Abschreibungen			Stand zum 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 (+/-) €	Buchwert 31.12.2015 €
	Stand zum 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €			
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.926,80	19.428,72	0,00	208.355,52	21.999,00	37.002,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	188.926,80	19.428,72	0,00	208.355,52	21.999,00	37.002,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.363.284,57	752.342,19	7.039,94	15.108.586,82	31.805.769,15	30.211.157,60
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	245.276,49	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.879,55	0,00	6.879,55	0,00	0,00	48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	24.806,57	7.416,00	0,00	32.222,57	109.261,00	116.677,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.357,74	33.785,99	0,00	420.143,73	115.476,00	107.431,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	14.781.328,43	793.544,18	13.919,49	15.560.953,12	32.275.782,64	30.483.265,60
Summe immat. VG + Sachanlagen	14.970.255,23	812.972,90	13.919,49	15.769.308,64	32.297.781,64	30.520.267,60
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	14.970.255,23	812.972,90	13.919,49	15.769.308,64	32.897.781,64	31.120.267,60

Unser Unternehmen besitzt eine **Beteiligung** mit einem Kapitalanteile in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2016 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€ 1.200.000,00
Eigenkapital	€ 415.918,94
Jahresfehlbetrag	€ 84.644,30

In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 1.007.141,72 (Vorjahr € 960.392,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2016 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	132.358,17	125.518,81
	132.358,17	125.518,81

Gegenüber Gesellchaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen von	€	4.482.608,59	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(1.262.456,07)	

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 30,5)
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 167,6)
- Sonstige Verwaltungskosten (T€ 75,2)

gebildet.

Fristigkeiten/ Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2016

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt	Davon		
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - durch Grundpfandrechte gesichert -	19.610.283,20 (19.173.010,63)	904.643,68 (855.739,90)	3.988.518,88 (3.568.494,04)	14.717.120,64 (14.748.776,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - durch Grundpfandrechte gesichert -	9.744,16 (11.818,92)	2.116,47 (2.074,76)	7.627,69 (8.724,54)	0,00 (1.019,62)
Erhaltene Anzahlungen	1.468.147,51 (3.492.652,41)	1.468.147,51 (3.492.652,41)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.510,80 (2.789,48)	2.510,80 (2.789,48)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	417.561,76 (564.787,43)	366.587,18 (463.718,26)	50.974,58 (101.069,17)	
Sonstige Verbindlichkeiten	158.756,26 (66.086,31)	158.756,26 (66.086,31)		
Gesamtbetrag	21.667.003,69 (23.311.145,18)	2.902.761,90 (4.883.061,12)	4.047.121,15 (3.678.287,75)	14.717.120,64 (14.749.796,31)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	€	8.474.433,51	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	€	(7.949.279,32)	
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	€	9.744,16	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	€	(11.818,92)	

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind, soweit nicht vorstehend erläutert, folgende wesentlichen **Erträge** enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	9.568,62	€	1.017,40
Erträge aus Anlageabgängen	€	53.473,75	€	0,00
Erträge aus früheren Jahren	€	18.917,09	€	3.089,40
Erträge aus Teilschuldenerlass	€	156.556,65	€	26.572,97

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltende **Honorar des Abschlussprüfers** entfiel auf:

Prüfungsleistungen	€	7.833,09
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	€	900,00

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 11.187,02.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinserträge aus Rückstellungen	€	5,27	€	281,10

Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Grundsschulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€ 290.000,00	€ 1.157.000,00

Das Risiko der Inanspruchnahme bei den Grundsschulden zu Gunsten von Erwerbern vor Eintragung ins Grundbuch ist nach unseren Erfahrungswerten als sehr gering einzustufen.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die **Beurteilung der Finanzanlage** von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus lfd. Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Die Geschäftsführung der Gesundheitszentren für den Landkreis Göppingen GmbH ist ermächtigt, das Stammkapital innerhalb von fünf Jahren ab dem 15.10.2015 durch Ausgabe neuer Geschäftsanteile gegen Bareinlagen einmalig höchstens um € 300.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Davon entfallen auf die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

€ 150.000,00

Restbaukosten € 1.128.356,00

Mietverpflichtungen € 66.167,88

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	4	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	28
	14	32

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff Landrat
1. stv. Vorsitzender	Joachim Müller Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzende/r	Friedrich Buchmaier (Austritt zum 31.08.2016) Bürgermeister Brigitte Pullmann (2. stv. Vorsitzende seit 06.10.2016) Hausfrau
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier Bürgermeister Hans-Rudi Bührle Bürgermeister Timm Engelhardt Dipl.-Bauingenieur Marc Kersting Bürgermeister Bernhard Lehle Dipl.-Betriebswirt Klaus Meissner Vorstand Kreissparkasse Göppingen Manfred Stadtmüller Kaufmann Bernd Rößner Bürgermeister Gerhard Ueding Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister a. D. Karl Weber Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm Dipl.-Kaufmann

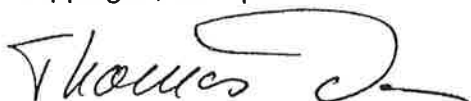
Es ergeben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss 2016 weist einen Bilanzgewinn von € 1.200.158,71 aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2016	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 868.494,31

Göppingen, 26. April 2017



Thomas Dalm

Bestätigungsvermerk

An die Kreisbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Filstal, Göppingen:

Unter der Bedingung, dass der Aufsichtsrat die bereits im Jahresabschluss berücksichtigte teilweise Verwendung des Jahresüberschusses beschließt, erteilen wir nachfolgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Filstal, Göppingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresüberschuss 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 des gesetzlichen Vertreters 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 Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 12. Mai 2017



vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Emme
Wirtschaftsprüfer



ANLAGE 3 zur BU VA 2017/96 v. 29.06.2017

Bericht des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2016

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2016 in 12 Sitzungsterminen (darunter eine Klausurtagung), sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Geschäftsführers in verschiedenen Sitzungen eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die ihm aufgrund gesetzlicher oder vertragsgemäßer Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge wurden behandelt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 22.06.2017 wurde dem Aufsichtsrat der Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmer e. V. vorgestellt und durch den anwesenden Wirtschaftsprüfer erläutert. Der Jahresabschluss 2016 mit Anhang und Lagebericht wurde durch die zur Prüfung beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in der Zeit vom 02.05.2017-12.05.2017 in den Geschäftsräumen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal geprüft. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat vorab einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit Datum vom 12.05.2017 erhalten, unter der Bedingung, dass der Aufsichtsrat die bereits im Jahresabschluss berücksichtigte teilweise Verwendung des Jahresüberschusses in der Aufsichtsratssitzung am 22.06.2016 beschließt. Dies ist erfolgt. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Von Seiten des Aufsichtsrates werden keine Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsleitung über die Behandlung des Jahresergebnisses an.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der vorgelegte Jahresabschluss, Anhang sowie der Lagebericht die tatsächlichen Verhältnisse der Gesellschaft wiedergeben und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmer e. V. gemäß vorgelegtem Prüfungsbericht geprüft wurde. **Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsleitung für die Verwendung des Bilanzgewinnes an.** Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im 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.