

VGW Dienstleistungs GmbH

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

OH-Nummer	C-94754
Handelsregister	Amtsgericht Ulm
Handelsregister-Nummer	HRB 701516
Abruf vom	30.04.2017

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Berichts stammt aus amtlich veröffentlichten Quellen. Online-Handelsregister.de gewährleistet weder Aktualität, Vollständigkeit, Qualität, Verlässlichkeit noch die Fehlerfreiheit der Daten. Haben Sie Fragen zu diesem Bericht? Kontaktieren Sie unseren Kundenservice unter kundenservice@online-handelsregister.de

Registeranzeiger GmbH

Alfons-Auer-Straße 8f, 93053 Regensburg, Deutschland
www.online-handelsregister.de

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie den Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 der
VGW Dienstleistungs GmbH.
Der Inhalt wird in Originalsprache dargestellt.

VGW Dienstleistungs GmbH

Schwäbisch Gmünd

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht 2015

der VGW Dienstleistungs GmbH

A. Grundlage des Unternehmens / Geschäftsmodell

Rechtsform / Beteiligungsverhältnis

Die VGW Dienstleistungs GmbH (VGW-D), mit Sitz in Schwäbisch Gmünd ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die VGW-D ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach den Kriterien des Handelsgesetzbuches. Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) hält 100 % der Geschäftsanteile. Zwischen der VGW-D und der VGW existiert ein notarieller Ergebnisabführungsvertrag. Es bestehen Ausleihungen durch die Mutter an die VGW-D in Höhe von 26,2 Mio. €.

Die Hauptgeschäftsfelder der VGW-D sind die Hausbewirtschaftung, Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Fremdverwaltung, Bauträgermaßnahmen und Gewerbebau.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für

diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

II. Geschäftsverlauf

Im 20. Jahr seit der Gründung der Tochtergesellschaft VGW Dienstleistungen GmbH, war diese wieder für die Muttergesellschaft tätig.

Die Hauptgeschäftsbereiche der VGW-D erstrecken sich im Wesentlichen auf die Pflege der Außenanlagen, Kabelversorgung, Verwaltung von Gewerbeobjekten, Mietverwaltung, Neubaumaßnahmen, Wohneigentumsverwaltung, Dienstleistungen im Instandhaltungsbereich im Auftrag der VGW und den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden der Muttergesellschaft.

Durch das Gründerzentrum „ZAPP“ und das Bürogebäude „gmündtech“ hat die Vermarktung von gewerblichen Objekten weiterhin einen hohen Stellenwert. Auch der Bereich der Innenstadtsanierung gehört weiterhin zu den Hauptaufgaben des Unternehmens. Durch den Auszug der Hochschule für Gestaltung Ende Februar 2015 wurden im „gmündtech“ und in dem Containergebäude in der Konrad-Zuse- Str. 1 der VGW-D insgesamt ca. 4.300 m² Büroflächen frei. Diese konnten jedoch nach teils erheblichen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen vor allem an die Fa. Bosch Automotive Steering wieder vollständig vermietet werden. Das Containergebäude hat in diesem Zuge noch ein zweites Geschoss mit ca. 1.500 m² erhalten.

Im Verwaltungsbestand der VGW-D befanden sich am Ende des Berichtsjahres 92 Eigentümergemeinschaften mit 1.707 Eigentumswohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 683 Stellplätze und Garagen. Bis auf 8 WEG's wurden alle Wohnungseigentümerversammlungen für 2015 planmäßig durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt. Die restlichen Wohnungseigentümerversammlungen wurden im Frühjahr 2016 erledigt.

Der eigene Wohnungsbestand der VGW-D umfasste 102 Wohnungen, 111 gewerbliche Einheiten, 25 Garagen und 21 PKW-Abstellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 31.972,23 m². Außerdem bestanden im Berichtsjahr Anmietungsverträge für insgesamt 97 Wohnungen, sowie 17 Garagen und 40 Abstellplätze zum Zwecke der Weitervermietung.

Das Bauträgergeschäft hatte im Gegensatz zum Vorjahr (vor internen Kosten) einen positiven Deckungsbeitrag in 2015, da ein Großteil der Verkaufserlöse von Bauvorhaben der letzten Jahre nun aufgrund der Fertigstellungen bzw. Übergaben realisiert wurden.

Geschäftsverlauf in 2015 wird insgesamt als zufriedenstellend beurteilt.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 20 T€ (Vj.: 213 T€) vor Abführung bzw. Ausgleich durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der VGW. Das trotz des positiven Bauträgergeschäftes im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallende Ergebnis ergibt vor allem aus folgenden Einzelpositionen:

2015	2014	Abweichung
		in T €

1. Umsatzerlöse aus der Hausverwaltung	3.252	3.356	- 104
2. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.651	1.044	+ 607
3. Personalaufwand	2.013	1.871	+142

Die Ertragslage der Gesellschaft wird in 2015 aufgrund des erzielten Jahresüberschusses als noch zufriedenstellend eingestuft.

Gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss der Gesellschaft in Höhe von 238 T€ vor Ergebnisabführung, wirkten sich insbesondere deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen negativ auf das Jahresergebnis aus.

2. Finanzlage

Kapitalstruktur (in T€)

	2015	2014
Eigenkapital	31,50	31,50
Rückstellungen	349,55	264,49
Verbindlichkeiten	34.668,9	32.018,33
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.124,96	3.381,78
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.175,8	25.210,15
davon Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen, und Sonstige Verbindlichkeiten	5.368,14	3.426,40
Abgrenzung	58,49	47,18
	35.104,43	32.361,50

Branchenüblich ist der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme entsprechend hoch. Die Eigenkapitalquote wird mit 0,1 % nach wie vor als entwicklungsbedürftig eingestuft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgungen um 255,5 T€ auf 3.124,93 T€ (Vj.: 3.380,41 T€) verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich um 965,61 T€ auf 26.175,76 T€ (Vj.: 25.210,15 T€) erhöht. Dies lag vor allem an benötigten Finanzmitteln für das derzeitige hohe Bauvolumen. Die Gesellschaft ist bestrebt die Ausleihungen nach Verkauf der Neubauten wieder an die Muttergesellschaft zurückzuführen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen unter Inanspruchnahme von Ausleihungen der Muttergesellschaft nachzukommen. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag sowie Ausleihungen von dieser an die VGW-D in Höhe von 26,2 Mio. € zum 31.12.2015. Liquiditätsengpässe haben zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Mögliche Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Auch in Zukunft wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft unter Inanspruchnahme von Ausleihungen der Muttergesellschaft gewährleistet sein. Die Gesellschaft ist bestrebt diese Ausleihungen langfristig zurückzuführen.

Aufgrund der Mittelbereitstellungen durch die Muttergesellschaft kann die Finanzlage in 2015 als geordnet eingestuft werden.

3. Vermögenslage

Vermögensstruktur (in T€)

	2015	2014
Anlagevermögen	29.236,07	26.801,12
davon Sachanlagevermögen	29.235,57	26.793,54
Umlaufvermögen	5.709,84	5.414,94
davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.968,17	4.791,77
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	475,15	523,60
davon flüssige Mittel	266,52	99,57
Abgrenzung	158,52	145,44
	35.104,43	32.361,50

Das Vermögen wird vom Anlagevermögen (83,25 %) bestimmt. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. €. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den aktivierten Bau- und Modernisierungskosten, welche den planmäßigen Abschreibungen und Bestandsverkäufen gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen hat sich geringfügig um 0,3 Mio. € erhöht. Dies ist auf die weiterhin hohe Bautätigkeit zurückzuführen.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Lage der Gesellschaft wird unter der Prämisse weiterer Mittelbereitstellungen durch die Muttergesellschaft als geordnet eingestuft.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,6 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % verringert.
- Der EBITDA verringerte sich um 301,8 T€ auf 1.888,1 T€ (Vj.: 2.189,9 T€).
- Der Mietenmultiplikator beträgt 8,2 (Vj.: 7,00).
- Der Zinsdeckungsgrad beträgt 16,51 % (Vj.: 19,24 %).

Die Kennzahlen spiegeln in Ihrer Gesamtheit die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wieder.

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Nachfrage in der Immobilienbranche ist aufgrund des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus und der guten wirtschaftlichen Lage noch sehr gut. Die Gesellschaft hat durch die Planung und den Baubeginn der derzeitigen Bauvorhaben rechtzeitig reagiert. Für einen Großteil der sich in der Planung bzw. im Bau befindlichen Vorhaben gibt es Interessenten. Wesentlich für den Erfolg der Gesellschaft wird weiterhin die Vermeidung von größeren Leerständen, vor allem aus den gewerblichen Immobilien, sowie die permanente Verbesserung der Geschäftsprozesse und der Kundenorientierung sein.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einer weiteren erfolgreichen Geschäftsentwicklung gerechnet. Auf Basis der Unternehmensplanung wird ein positives Ergebnis in Höhe von 0,3 Mio. € erwartet, welches durch den Ergebnisabführungsvertrag das Ergebnis der Muttergesellschaft positiv beeinflusst. Die wesentlichen Prämissen hierfür sind stabile Mieteinnahmen, sowie positive Erträge aus dem Bauträgergeschäft.

II. Risikobericht

Im Unternehmen ist ein umfangreiches Controlling und Berichtswesen im Einsatz, welches durch die einzelnen Teilbereiche ständig die operativen Vorgaben der strategischen Ziele überprüft. Dadurch können Risiken in den einzelnen Unternehmensbereichen frühzeitig erkannt und minimiert werden.

Durch eine vorausschauende objektbezogene Wirtschafts- und Finanzplanung werden künftige und laufende Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung im Hinblick auf die vorhandenen Finanzmittel im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung angepasst.

Risiken werden vor allem in der Anschlussvermietung von Gewerbeflächen gesehen. Dies betrifft vor allem die Wiedervermietung zu geringeren Mietzinsen und erhöhten Aufwendungen.

Ein weiteres Risiko liegt in den derzeit stark steigenden Baukosten, die sich trotz eines weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus negativ auf die Verkäufe des Bauträgergeschäftes auswirken.

Durch Nachfrageänderungen, sowie Plankosten- und Bauzeitenüberschreitungen können sich noch weitere Risiken ergeben.

Durch die Kapitalstruktur der VGW-D (hohe Anlagenintensität und hoher Fremdkapitaleinsatz) bedeuten niedrige Zinsen einen geringen Zinsaufwand. Mittel bis langfristig wird jedoch wieder mit steigenden Zinsen gerechnet.

Insgesamt ergab die für 2015 durchgeführte Risikoanalyse in allen Geschäftsbereichen keine geschäftsbedrohenden oder bedenklich stimmenden Anhaltspunkte.

Gravierende Rechtsstreitigkeiten und Vertragsänderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Der Ergebnisabführungsvertrag

und die Ausleihungen von der Muttergesellschaft - beide haben eine kurzfristige Laufzeit - sind zwingend aufrecht zu erhalten, um den Bestand und die künftige Entwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Auch zukünftig sind Risiken aus der Vermietung von Gewerbeflächen und aus Baukostensteigerungen zu erwarten. Unter der Prämisse der Aufrechterhaltung des Ergebnisabführungsvertrages und der Ausleihungen durch die Muttergesellschaft bestehen keine entwicklungsbeeinträchtigenden bzw. bestandsgefährdenden Risiken.

III. Chancenbericht

Das Hauptaugenmerk wird wie in den Vorjahren auf den Bereichen Dienstleistung und Bewirtschaftung von Liegenschaften liegen. Chancen werden künftig vor allem im Ausbau der Geschäftsfelder WEG- und Fremdmietverwaltung sowie in einer hohen Vermietungsquote der Gewerbeeinheiten gesehen. Schon kurzfristig sollen dadurch die Verluste weiter reduziert werden um ein positives Jahresergebnis zu erhalten.

Ausleihungen der Muttergesellschaft sollen auch zukünftig die Zahlungsfähigkeit sicherstellen.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Finanzierungsrisiken können sich bei der Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungen ergeben. Die Finanzierung erfolgt großteils über Ausleihungen des Mutterunternehmens, darüber hinaus wird generell der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge angestrebt um langfristige Planungssicherheit zu bekommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schwäbisch Gmünd, 04.04.2016

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Grundstücke				
- mit Wohnbauten	9.135.123,07		6.754.163,46	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.094.392,36		13.417.543,41	
- ohne Bauten	96.681,17		30.866,10	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.547.549,07		4.217.703,00	
Technische Anlagen und Maschinen	1.155.769,00		1.202.702,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.719,20		111.800,00	
Anlagen im Bau	0,00		1.014.718,38	
Bauvorbereitungskosten	87.338,66	29.235.572,53	44.040,89	
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	0,00		7.081,96	
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00	
Anlagevermögen insgesamt		29.236.072,53	26.801.119,20	
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	660.533,18		1.441.677,32	
Bauvorbereitungskosten	10.000,00		443.624,70	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.442.056,16		2.366.864,17	
Unfertige Leistungen	845.416,63		527.336,93	

Andere Vorräte	10.159,09	4.968.165,06	12.271,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.090,11		34.984,92
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	138.388,40		107.667,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.892,79		891,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.344,15		77.114,31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
Sonstige Vermögensgegenstände	255.432,89	475.148,34	302.941,55
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		266.524,42	99.572,44
Summe Umlaufvermögen		5.709.837,82	5.414.946,85
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	158.519,99 €	158.519,99	145.441,66
Bilanzsumme		35.104.430,34	32.361.507,71

Passivseite

	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
Kapitalrücklage		3.125,02	3.125,02
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.814,14	2.814,14
Eigenkapital insgesamt		31.503,75	31.503,75
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	349.548,97	349.548,97	264.487,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.124.963,83		3.380.405,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.278,23		1.373,72
Erhaltene Anzahlungen	1.253.354,90		461.073,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.163,44		557.854,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926.392,53		514.615,26
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.175.760,48		25.210.152,65
Sonstige Verbindlichkeiten	2.556.977,96	34.668.891,37	1.892.856,70
Rechnungsabgrenzungsposten		54.486,25	47.184,20
Bilanzsumme		35.104.430,34	32.361.507,71

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2015 - 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.251.699,68		3.355.911,85
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.610.550,00		424.000,00
- aus Betreuungstätigkeit	435.391,52		404.822,75
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.964.102,48	7.261.743,68	1.867.022,40
Erhöhung des Bestandes an zum			
Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten		1.981.914,36	1.663.202,74
sowie unfertigen Leistungen			
Andere aktivierte Eigenleistungen		115.229,00	54.020,00
Sonstige betriebliche Erträge		433.546,01	191.733,09

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- für Hausbewirtschaftung	1.650.661,97		1.044.151,35
- für Verkaufsgrundstücke	3.198.141,08		2.095.822,32
- für andere Lieferungen und Leistungen	659.049,17	5.507.852,22	405.729,11
Rohergebnis		4.284.580,83	4.415.010,05
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	1.580.170,65		1.465.909,26
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	432.590,32	2.012.760,97	404.957,25
davon für Altersversorgung 88.407,76 €			(100.270,46 €)
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.308.761,93	1.425.357,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		317.604,02	292.764,92
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	81,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,95	47,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		558.834,15	551.851,30
davon an verbundene Unternehmen: 396.168,60 €			(362.583,70)
Aufwendungen aus Gewinnabführung		20.503,01	212.637,99
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		66.135,70	61.661,98
Sonstige Steuern		66.135,70	61.661,98
JAHRESÜBERSCHUSS / BILANZGEWINN		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

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

1. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Wohnbauten werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Geschäftsbauten und die Bauten auf fremden Grundstücken werden mit 3 % bzw. 2 % (Mentorenwohnungen) und die Modulbauten (mit Ausnahme der Modulbauten in der Konrad-Zuse-Str. 1 und 16) auf 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen linear. In den Gebäudeherstellungskosten sind die angefallenen Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 53,9 und eigene Architekten- und Arbeitsleistungen von T€ 61,3 enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.

Baukostenzuschüsse in Höhe von € 760.011,36 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die VGW Dienstleistungs GmbH ist als wirtschaftliche Eigentümerin der gemieteten Modulbauten in der Konrad-Zuse-Str. 1 und 16 zu qualifizieren. Entsprechend wurden die Modulbauten mit den Anschaffungskosten des Vermieters sowie weiteren Anschaffungskosten der VGW D unter den Bauten auf fremden Grundstücken aktiviert. Die Abschreibung bei der Konrad-Zuse-Str. 16 erfolgt insgesamt über 6,2 Jahre mit 18,9 % der Anschaffungskosten in den ersten drei Jahren und anschließend mit 13,6 % der Anschaffungskosten. Die Konrad-Zuse-Str.1 wurde zum 31.12.2015 fertig gestellt, die Abschreibung erfolgt ab 01.01.2016 auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren. Korrespondierend zu den in den Mieten der Modulbauten berücksichtigten Anschaffungskosten wurde eine Verbindlichkeit erfasst. Diese vermindert sich um die in den gezahlten Mieten enthaltenen

Tilgungsanteile.

2. Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden auf 20 Jahre, das Heizwerk auf 15 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear mit 6,75 % bis 20 % des jeweiligen Wirtschaftsguts. Angeschaffte Wirtschaftsgüter über € 150,00 bis € 1.000,00 werden seit 2008 mit 20 % abgeschrieben.

3. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

4. Unbebaute Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bewertet.

5. Bauvorbereitungskosten sowie Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten des Umlaufvermögens sind mit den bisher entstandenen Herstellungskosten, abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Verwaltungskosten wurden entsprechend der angefallenen Kosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.

6. Die anderen Vorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

7. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 520.704,22 (Vorjahr: € 489.774,66) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Die Kapitalrücklage mit € 3.125,02 sowie die Anderen Gewinnrücklagen mit € 2.814,14 sind unverändert.

5. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:

- für noch anfallende Kosten verkaufter Objekte	T€ 135,7
- für Betriebskosten eigener und angemieteter Wohneinheiten bei Eigentümergemeinschaften und sonstiger Betriebskosten	T€ 114,9

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt: €	Restlaufzeit			Gesichert €	Art
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.124.963,83	292.734,87	1.089.388,96	1.742.840,00	1.736.971,03	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.278,23	0,00	0,00	1.278,23	0,00	
Erhaltene Anzahlungen *	1.253.354,90	1.253.354,90	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.163,44	27.771,53	0,00	602.391,91	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	926.392,53	880.382,91	46.009,62	0,00	0,00	

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.175.760,48	26.175.760,48	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.556.977,96	961.766,67	1.595.211,29	0,00	0,00
Gesamtbetrag	34.668.891,37	29.591.771,36	2.730.609,87	2.346.510,14	1.736.971,03

* = nur zur Verrechnung anstehend

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten:

Gegenüberstellung der vermerkspflichtigen Restlaufzeit - unter 1 Jahr - zum Vorjahr

	Geschäftsjahr insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Vorjahr insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.124.963,83	292.734,87	3.380.405,92	288.657,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.278,23	0,00	1.373,72	95,49
Erhaltene Anzahlungen	1.253.354,90	1.253.354,90	461.073,23	461.073,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.163,44	27.771,53	557.854,95	19.405,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926.392,53	880.382,91	514.615,26	475.851,03
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.175.760,48	26.175.760,48	25.210.152,65	25.210.152,65
Sonstige Verbindlichkeiten	2.556.977,96	961.766,67	1.892.856,70	501.428,35
Gesamtbetrag	34.668.891,37	29.591.771,36	32.018.332,43	26.956.663,21

7. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio.€ 26,18 (Vorjahr Mio.€ 25,21) betreffen kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibung €
Sachanlagen				460.690,40 *	
				- 61.221,23	
Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten	8.269.226,74	7.170,06	505.395,81	2.474.212,69	0,00
Grundstücke ohne Bauten	18.598.599,01	532.300,29	0,00	561.576,97 *	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken ***	30.866,10	4.593,84	0,00	61.221,23	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.826.756,45	1.716.108,02	730.016,95	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.655.877,94	37.724,56	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau ***	324.640,08	29.337,66	786,88	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.014.718,38	1.489.488,72	29.994,41	- 2.474.212,69	0,00
Zwischensumme	44.040,89	43.297,77	0,00	0,00	0,00
	36.764.725,59	3.860.020,92	1.266.194,05	1.022.267,37	0,00

		Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen **	7.081,96	0,00	7.081,96	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	7.581,96	0,00	7.081,96	0,00
Anlagevermögen insgesamt	36.772.307,55	3.860.020,92	1.273.276,01	1.022.267,37
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten	1.509.559,78	5.598.083,91	9.135.123,07	128.412,60
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	96.681,17	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken ***	3.265.298,45	3.265.298,45	4.547.549,07	656.245,00
Technische Anlagen und Maschinen	537.833,50	537.833,50	1.155.769,00	84.657,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.471,66	234.471,66	118.719,20	22.418,46
Anlagen im Bau ***	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	87.338,66	0,00
Zwischensumme	11.145.247,30	11.145.247,30	29.235.572,53	1.308.761,93
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen **	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	500,00	0,00
Zwischensumme	0,00	0,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	11.145.247,30	11.145.247,30	29.236.072,53	1.308.761,93

* Umbuchung in bzw. aus dem Umlaufvermögen

** Abgänge = Tilgungen

*** Abgänge = Baukostenzuschüsse

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind € 35.520,29 (Vorjahr € 134.061,60) Erträge aus Anlageverkäufen, € 41.839,49 (Vorjahr € 28.190,54) Erträge aus Schadensersatzleistungen, € 48.374,91 (Vorjahr € 16.163,43) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, € 50.493,03 (Vorjahr € 606,86) Erträge aus Kostenerstattungen und € 241.953,90 (Vorjahr € 0,00) Aufwendungszuschüsse enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind weitere folgende gewichtige Kosten enthalten (Vorjahresbeträge in Klammern):

€ 34.910,03 (€ 24.964,37) Autobetriebskosten Regiebetrieb
€ 20.180,86 (€ 18.221,08) Post- und Fernsprechkosten, Internet
€ 50.611,67 (€ 56.666,67) Anteilige Auflösung andere Rechnungsabgrenzungsposten
€ 53.338,01 (€ 10.747,08) Sonstige sächliche Verwaltungskosten

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungsbeträge für Leasingverpflichtungen in Höhe von € 37.294,29 (Vorjahr € 52.228,38) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 1.709.500,00 (Vorjahr € 1.062.500,00). Dabei handelt es sich nur um vorübergehende Haftungsverhältnisse aus dem Verkauf von Grundstücken bis zur Umschreibung im Grundbuch, wobei das Risiko einer Inanspruchnahme aus Erfahrungswerten sehr gering ist.

Weiterhin bestehen aus Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 31.03.2016 und 31.12.2020 über angemietete Wohnungen Pachtverpflichtungen in Höhe von € 874.209,10. Dem stehen bei Weitervermietung entsprechende Erlöse gegenüber. Aus der

unbefristeten Anmietung von 45 Wohnungen und 9 Garagen von dem VGW Zusatzrente e.V. bestehen jährliche Pachtverpflichtungen in Höhe von € 173.766,20 die bei entsprechenden Erlösen weitervermietet werden. Außerdem bestehen bei über drei Jahre unkündbaren Pachtverträgen für Grund und Boden Pachtverpflichtungen in Höhe von € 121.500,00.

Aus für im Berichtsjahr erteilten Aufträgen für Mietwohnungs- und Gewerbebauten bestehen aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen noch weitere, jedoch zum 31.12.2015 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von € 240.000,00.

Bei den noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen des Umlaufvermögens sind noch Herstellungskosten in Höhe von € 3.948.606,00 aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen zu erwarten. Dem stehen noch nicht fällige Gelder aus abgeschlossenen Kaufverträgen in Höhe von € 3.075.030,00 gegenüber.

2. Aufgrund des bestehenden Organschaftsverhältnisses stellt sich für die VGW Dienstleistungs GmbH die Frage nach latenten Steuern nicht, weil diese bei der Muttergesellschaft zu bilanzieren wären. Aktive Unterschiedsbeträge bestehen bei der Gesellschaft insbesondere bei den Grundstücken und Gebäuden. Bei der Muttergesellschaft wird von dem Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	12	8
Technische Mitarbeiter	2	
Handwerker/Hausmeister etc.	8	1
Geringfügig Beschäftigte		25

Außerdem wurden zwei BA-Studentinnen und zwei Auszubildende beschäftigt.

4. An der VGW Dienstleistungs GmbH ist die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH, Schwäbisch Gmünd zu 100 % beteiligt. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die VGW stellt zum 31.12.2015 einen Konzernabschluss auf, in den die VGW Dienstleistungs GmbH als Tochterunternehmen einbezogen wurde. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

5. Von der Schutzklausel in § 286 (4) HGB über die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans wurde Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat erhält für seine Tätigkeit von der Gesellschaft keine Vergütung.

6. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung netto T€ 5,7 und für die Prüfung nach § 16 MaBV T€ 0,8.

7. Im Geschäftsjahr wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Angaben in T€	Verkäufe art	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Aufnahme von Darlehen
Gesellschafter des Mutterunterern	31,0	334,0	91,3	222,0
Geschäftsführer		7,6		
Leiten cle Angestellte			31,0	
VG/V Zusatzrente e.V.			173,8	
Sonstige			9,0	

Betroffene Positionen des Jahresabschlusses:

Verkäufe an: Grundstücke mit Wohnbauten
 Erbringung von Dienstleistungen: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Unfertige Leistungen
 Bezug von Dienstleistungen: Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 Aufnahme von Darlehen: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Darlehensstand von einem Gesellschafter des Mutterunternehmens übernommenen Ausfallbürgschaften betrug T€ 1.166,0.

Unter der Position Guthaben bei Kreditinstituten bestehen T€ 163,8 Forderungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens. Unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind T€ 2,9 Verbindlichkeiten an Gesellschafter des Mutterunternehmens enthalten.

In Vorjahren wurde vom Gesellschafter des Mutterunternehmens eine Wohnung angemietet. Die bis 2057 vorausbezahlten Pachtzinsen betragen per 31.12.2015 T€ 92,6.

8. Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung:

Wolfgang Frei, Geschäftsführer bis 31.12.2015
Thomas Riede, Geschäftsführer ab 01.01.2016

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister Richard Arnold, Vorsitzender
Stadtrat Celestino Piazza, Architekt, 1. stv. Vorsitzender
Wolfgang Greil, Dipl. Betriebswirt, 2. Stv. Vorsitzender
Stadtrat Christian Baron, Regierungsrat
Stadtrat Alfred Baumhauer, Rechtsanwalt,
Stadtrat Hubert Buchstaller, Arzt, ab 26.08.2014 bis 26.03.2015
Stadtrat Bilal Dincel, selbst. Kaufmann
Stadtrat Ullrich L. Dombrowski, Rechtsanwalt
Stadtrat Sebastian Fritz, Lehrer, ab 27.03.2015
Stadtrat Elmar Hägele, Reformwarenfachkaufmann
Stadträtin Sigrid Heusel, Krankenschwester
Stadtrat Thomas Kaiser, Betriebsleiter
Stadträtin Susanne Lutz, Büroassistentin
Stadträtin Karin Rauscher, Rechtsanwältin
Sergio Rota, Kaufmann
Gerold Scholze, Dipl.Kaufmann
Stadträtin Brigitte Weiß, Schneiderin

Schwäbisch Gmünd, 04. April 2016

Thomas Riede, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die VGW Dienstleistungs GmbH:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der VGW Dienstleistungs GmbH, Schwäbisch Gmünd, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 des gesetzlichen Vertreters 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 gewonnen 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.

Berlin, 22. April 2016

**GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**
gez. Sparr, Wirtschaftsprüfer
gez. Gebhardt, Wirtschaftsprüfer

Aufsichtsratssitzung 14.07.2016

Vorlage

Top 3

Bericht des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 und die Ergebnisverwendung.

- Beschlussempfehlung –

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat in sieben gemeinsamen Sitzungen sowie sieben Bauausschusssitzungen mit wesentlichen betrieblichen, organisatorischen und unternehmenspolitischen Fragen beschäftigt und hierzu die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde vom 29.07.2016 bis 04.08.2016 eine Überwachungsprüfung durchgeführt. Themenschwerpunkt war: „Das Risikomanagementsystem der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH.“

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2015, unter Beachtung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz, für die VGW, wurde durch die GdW Revision AG, Berlin, nach entsprechender Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14.07.2016 dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 sowie der Ergebnisverwendung zugestimmt und macht der Gesellschafterversammlung folgende Beschlussempfehlung:

Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.059.623,58 € soll

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| ● in die Bauerneuerungsrücklage mit | 500.000,00 € |
| ● in die sonstige Gewinnrücklage mit | 559.623,58 € |

eingestellt werden. Der Aufsichtsrat stimmt obigem Bericht an die Gesellschafterversammlung zu.

Schwäbisch Gmünd, 14.07.2016

Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Oberbürgermeister gez. Richard Arnold

TOP 2 Beschlussfassung über die

a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 (§ 12 Abs. 1 d) Gesellschaftsvertrag)

Der Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht ist dem Gesellschafter aufgrund Personenidentität bekannt.

Beschlussfassungsantrag:

Die Gesellschafterversammlung möge beschließen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss auf 31.12.2015 mit einer Bilanzsumme von 35.104,430,34 € und einem Bilanzgewinn (Aufwendungen aus Gewinnabführung) von 20.503,01 € wird festgestellt.
2. Der zusammengefasste Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2015 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gesellschaftervertreter, Geschäftsführer Thomas Riede, stimmt diesem Beschlussantrag zu.

Schwäbisch Gmünd, 18.07.2016