

Bilanz zum 31.12.2018 GEWO Wohnen GmbH Speyer

AKTIVA

	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.122,46 S	3.801,33 S
Summe A.I.	18.122,46 S	3.801,33 S
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	56.883.328,49 S	58.537.457,41 S
2. Grundstücke u. grundstücksgl. R. m. Gesch. u.a. Bauten	35.598.729,02 S	35.824.714,97 S
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	264.692,95 S	264.692,95 S
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.569,43 S	21.569,43 S
5. Techn. Anlagen und Maschinen	165.339,00 S	174.441,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.289,48 S	104.464,31 S
7. Anlagen im Bau	0,00 S	0,00 S
8. Bauvorbereitungskosten	0,00 S	0,00 S
Summe A.II.	93.146.948,37 S	94.927.340,07 S
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 S	25.000,00 S
2. Beteiligungen	500.000,00 S	500.000,00 S
3. Sonstige Ausleihungen	20.672,11 S	16.950,25 S
4. Andere Finanzanlagen	150,00 S	150,00 S
Summe A.III.	545.822,11 S	542.100,25 S
Summe Anlagevermögen	93.710.892,94 S	95.473.241,65 S
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.870.945,70 S	3.776.301,60 S
2. Andere Vorräte	8.446,25 S	6.876,04 S
Summe B.I.	3.879.391,95 S	3.783.177,64 S
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.142,58 S	28.901,00 S
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 S	0,00 S
3. Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	10.713,00 S	12.022,00 S
4. Sonstige Vermögensgegenstände	438.219,58 S	315.905,98 S
Summe B.II.	498.075,16 S	356.828,98 S
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.794.227,74 S	3.175.945,32 S
Summe B.IV.	3.794.227,74 S	3.175.945,32 S
Summe Umlaufvermögen	8.171.694,85 S	7.315.951,94 S
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.089,87 S	74.851,65 S
Summe C.	75.089,87 S	74.851,65 S
Summe AKTIVA	101.957.677,66 S	102.864.045,24 S
D. Treuhandvermögen		
	1.868.718,82 S	1.732.301,73 S

Bilanz zum 31.12.2018 GEWO Wohnen GmbH Speyer

PASSIVA

	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
	Euro	Euro
I. Gezeichnetes Kapital	6.539.350,00 H	6.539.350,00 H
Summe A.I.	6.539.350,00 H	6.539.350,00 H
II. Kapitalrücklage	200.000,00 H	200.000,00 H
Summe A.II.	200.000,00 H	200.000,00 H
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.459.400,00 H	2.320.400,00 H
2. Andere Gewinnrücklagen	13.542.974,48 H	13.346.974,48 H
Summe A.III.	16.002.374,48 H	15.667.374,48 H
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.287.000,59 H	421.729,42 H
2. Gewinnvortrag	789,71 H	189,95 H
3. Einstellung in Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-139.000,00 H	-45.000,00 H
Summe A.IV.	1.148.790,30 H	376.919,37 H
Eigenkapital gesamt	23.890.514,78 H	22.783.643,85 H
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	185.308,02 H	86.083,02 H
2. Sonstige Rückstellungen	1.664.466,42 H	1.056.913,09 H
Summe B.	1.849.774,44 H	1.142.996,11 H
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.892.044,23 H	70.500.033,93 H
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.462.957,95 H	2.600.445,83 H
3. Erhaltene Anzahlungen	4.672.993,10 H	4.580.049,80 H
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.790,34 H	76.116,82 H
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.503,95 H	1.139.474,14 H
6. Sonstige Verbindlichkeiten	43.598,87 H	40.784,76 H
davon aus Steuern 21.364,28 Euro (Vj. 18.550,17 Euro)		
Summe C.	76.216.888,44 H	78.936.905,28 H
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Rechnungsabgrenzungsposten	500,00 H	500,00 H
Summe D.	500,00 H	500,00 H
Summe PASSIVA	101.957.677,66 H	102.864.045,24 H
E. Treuhandvermögen	1.868.718,82 H	1.732.301,73 H

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
GEWO Wohnen GmbH Speyer

	2018 Euro	2017 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.093.680,73	18.655.980,90
b) aus Betreuungstätigkeit	107.295,22	133.566,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.304,44	31.158,86
2. Bestandsveränderung	94.644,10	-76.875,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	50.689,81
4. Sonstige betriebliche Erträge	135.184,58	207.384,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	-8.219.494,47	-8.008.380,03
b) Aufwand für Verkaufsgrundstücke	0,00	-7.500,00
Rohergebnis	11.241.614,60	10.986.025,71
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.063.435,77	-1.917.526,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 154.866,63 Euro (Vj. 140.714,29 Euro)	-531.162,67	-489.203,81
7. Abschreibungen		
a) auf das Anlagevermögen	-4.283.847,93	-5.064.867,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-975.737,48	-839.105,64
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	462,49	491,68
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.627,76	3.513,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 163,02 Euro (i. Vj. 350,26 Euro)	-1.821.496,42	-1.973.426,60
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-180.000,00	-200.000,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-101.544,34	-81.444,34
14. Ergebnis nach Steuern	1.289.480,24	424.456,07
15. Sonstige Steuern	-2.479,65	-2.726,65
16. Jahresüberschuß	1.287.000,59	421.729,42
17. Gewinnvortrag	789,71	189,95
18. Einstellung in gesellschaftsvertragl. Gewinnrücklage	-139.000,00	-45.000,00
19. Bilanzgewinn	1.148.790,30	376.919,37

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

- 113 Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard 450 n. F. des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.).
- 114 Eine Verwendung des unten wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit unten genanntem Datum den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWO Wohnen GmbH, Speyer,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWO Wohnen GmbH, Speyer, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWO Wohnen GmbH, Speyer, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht

in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungsle-

gungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungs-urteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Frankfurt am Main, den 12.04.2019

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.



Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer