

Wirtschaftsplan 2020

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020

Dem entsprechend den Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeindehaushaltsverordnung – Doppik erstellten Wirtschaftsplan 2020 der GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH wurde die vom Unternehmen unter Berücksichtigung des Ausgliederungsvertrages, des Ausgliederungsberichtes und des Geschäftsbesorgungsvertrages aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplanung zugrunde gelegt. Ausgangslage waren hierbei die Erkenntnisse per September 2019.

Der zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH und dem Tochterunternehmen GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde bei der Planerstellung entsprechend berücksichtigt. Der zwischen beiden Unternehmen geschlossene Ausgliederungs- und Übernahmevertrag ist am 07.09.2006 in das Handelsregister unter der HRB-Nr. 10139 eingetragen worden.

Die Wirtschaftsplanung wurde gemäß den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) vom 14.07.2017, welche erstmals für das Wirtschaftsjahr 2019 anzuwenden sind, erstellt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Anlage 1	Zusammenstellung für das Jahr 2020
Anlage 2	Erfolgsplan 2020
Anlage 2 a	Erläuterungen zum Erfolgsplan 2020
Anlage 3	Finanzplan 2020
Anlage 3 a	Erläuterungen zum Finanzplan 2020
Anlage 5	Investitionsübersicht
Anlage 5 a	Einzelnachweis zu den Investitionsmaßnahmen 2020
Anlage 7	Stellenübersicht

Anlage 9	Bilanz für das Jahr 2018
Anlage 10	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018
Anlage 11	Finanzrechnung
Anlage 12a	Anlagenübersicht
Anlage 12b	Forderungsübersicht
Anlage 12c	Verbindlichkeitenübersicht
Anlage 13	Anhang zum Jahresabschluss 2018

- Die Anlagen 4 a und 4 b Bereichserfolgsplan und Bereichsfinanzplan entfallen, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Die Anlage 6 – Übersicht über die Bereiche des Eigenbetriebes entfällt, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Die Anlage 8 – Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Leistungen entfällt, da keine Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen sind.

Auf Grund des vom Gesellschafter der Muttergesellschaft vorgegebenen Planungszeitpunktes können sich infolge neuer Erkenntnisse oder einer geänderten Beschlusslage des Gesellschafter der Muttergesellschaft Änderungen ergeben, die dann in einer entsprechenden Planfortschreibung zu berücksichtigen wären. Ausgangslage für die Fünfjahresplanung ist die Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2020 auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Erkenntnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2019.

Im Erfolgsplan für das Jahr 2020 und bei der darauf aufbauenden Entwicklung der Erfolgslage für die Jahre bis 2023 wurde für diese genannten Jahre von Jahresüberschüssen ausgegangen. Diese Jahresüberschüsse sind entsprechend des abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter, die WGG, abzuführen.

Entsprechend den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung sind ergänzende Angaben in den Vorbericht zur Wirtschaftsplanung 2020 der kommunalen Unternehmen aufzunehmen, die nachstehend dargestellt sind. Der Vorbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und einen Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung.

I Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und Gewinnabführung

Entwicklung der wirtschaftlichen Lage, der Aufwendungen und Erträge:

Mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit am 01.01.2006 ist das gesamte Personal gemäß Ausgliederungsvertrag von der Muttergesellschaft WGG auf die Tochtergesellschaft GIG übergegangen. Im gleichen Zuge wurde zwischen beiden Unternehmen ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, der die Erbringung folgender Leistungen für die WGG durch die GIG beinhaltet:

- Unternehmensverwaltung einschl. Finanz- und Bilanzbuchhaltung, Unternehmenscontrolling, Grundstücksmanagement und Marketing
- Hausverwaltung und technisches Gebäudemanagement
- Hauswartleistungen
- Instandhaltungsleistungen, Durchführung von Kleininstandhaltungen und Überwachung der Fremdleistungen
- Baubetreuung einschließlich Projektsteuerung
- Montage und Vermietung von Verbrauchserfassungsgeräten, Vermietung von Wärmemengenzählern, Wartung von Rauchwarnmeldern
- Verbrauchsabrechnungsdienstleistungen

Darüber hinaus erbringt die GIG folgende Leistungen:

- Verwaltung der Objekte im Sanierungsgebiet „Altstadt“ für den treuhänderischen Sanierungsträger der Barlachstadt Güstrow
- Durchführung von Hauswart- und Instandhaltungsleistungen für den verwalteten Bestand
- Verwaltung des Parkhauses in der Baustraße für die Barlachstadt Güstrow

Wesentliche Erträge erwirtschaftet die Gesellschaft durch diese Geschäftsbesorgung für die Muttergesellschaft und die Erbringung der vorstehend erläuterten Leistungen. Bei der Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre sind wir von einem leichten Anstieg der Einnahmen aus Geschäftsbesorgung ausgegangen.

Zu den wichtigsten Aufwandspositionen zählen neben den Personalkosten (siehe hierzu auch Erläuterungen unter Punkt III) die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend insbesondere aus den sächlichen Verwaltungskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung der Betriebsstätten. Bei diesen Kostenpositionen wird auch von einem geringfügigen Anstieg für die Folgejahre ausgegangen. Bei den Zinsaufwendungen sind die Fremdkapitalzinsen für die Finanzierung des Geschäftshauses Gleviner Str. 30 ausgewiesen. Hier ist eine Reduzierung dieser Aufwandsposition durch Umfinanzierung im Jahr 2019 nach Auslauf der Zinsbindungsfrist erreicht worden.

Zwischen der GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH (Tochterunternehmen) und der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, der die Abführung erwirtschafteter Jahresüberschüsse an die Muttergesellschaft festschreibt. Diese Ergebnisabführung spiegelt sich im Erfolgsplan bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung des jeweiligen Jahresabschlusses der Wohnungsgesellschaft Güstrow als Ertrag wieder und fließt somit in das Ergebnis der Muttergesellschaft ein.

In der Wirtschaftsplanung für 2020 ist eine Gewinnabführung in Höhe von rd. 14,5 T€ vorgesehen, die entsprechend in die Wirtschaftsplanung der Muttergesellschaft als außerordentlicher Ertrag eingeflossen sind. Auch in den Folgejahren wird von angemessenen Gewinnausschüttungen ausgegangen.

II Entwicklung der Salden aus Ein- und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Die Ein- und Auszahlungen des jeweiligen Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergeben im Planungszeitraum einen Mittelzufluss, der abhängig ist von der Höhe der Abschreibungen, der Zu- bzw. Abnahme der Rückstellungen und der erwarteten Gewinnabführung an die Muttergesellschaft.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ergibt einen Mittelabfluss. Nähere Erläuterungen zu den geplanten Investitionen sind der Anlage 5a zu entnehmen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ein Mittelzufluss zu verzeichnen. Dieser resultiert aus der zusätzlichen Übertragung von Bruchteileigentum im Rahmen der Umverlegung des Stadtteilbüros Süd, welche im Jahr 2020 realisiert werden soll. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft. Gegenläufig wirkt sich die planmäßigen Tilgung der Investitionskredite (hier Tilgung des Darlehens für das Geschäftshaus Gleviner Str. 30) aus. Hier ist gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung zu verzeichnen, da im Rahmen der Umfinanzierung dieses Darlehens eine höhere Tilgung vereinbart wurde.

III Angaben zur Vergütungsstruktur

Mit dem Ausgliederungsvertrag zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow und der im Jahr 2005 gegründeten GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH ist das gesamte Personal auf die Tochtergesellschaft GIG übergegangen. Die Tochtergesellschaft hat durch entsprechende Verträge die Geschäftsbesorgung für das Mutterunternehmen übernommen.

Die für das Unternehmen tätigen Mitarbeiter werden vertragsgebunden nach dem Mantel- und Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft vergütet. Sondervergütungsverträge mit außertariflicher Vergütung bestehen für die Geschäftsführerin und die Prokuristin. Für die Vergütung der Geschäftsführerin besteht ein von der Gesellschafterversammlung beschlossener Anstellungsvertrag mit einem vereinbarten Festgehalt, das sich an die in der regionalen Wohnungswirtschaft üblichen Vergütungen anlehnt.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 und die Folgejahre wurden bei den Personalkosten die tariflichen Erhöhungen, soweit bereits bekannt, berücksichtigt.

IV Angaben zu den Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen und zu den Krediten für Investitionen

Im Planungsjahr und in den Folgejahren sind Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände sowie in die Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. EDV vorgesehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Erwerb von Software sowie um Ersatz-

investitionen für Server und Lizenzen. Auch ist die Neuausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten im Zuge der Digitalisierung von Geschäftsprozessen eingeplant.

Für diese Investitionen sind keine Kreditaufnahmen geplant, die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Gesellschaft.

V Angaben zur Entwicklung der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit und zum Umfang kreditähnlicher Rechtsgeschäfte

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wurden nicht aufgenommen. Auf der Grundlage der Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre ist eine derartige Kreditaufnahme auch nicht vorgesehen.

Zwischen der WGG und der GIG wurde mit Datum vom 23.12.2005 ein Darlehensrahmenvertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt grundsätzliche Konditionen und Laufzeit von eventuell zur Verfügung gestellten Geldbeträgen durch die WGG an die GIG. Dieser Darlehensrahmenvertrag ist bislang noch nicht in Anspruch genommen worden.

VI Entwicklung des Eigenkapitals, der Sonderposten und der Rückstellungen

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zusammen aus dem gemäß Gesellschaftsvertrag bestimmten Stammkapital und der Kapitalrücklage. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erhöhung der Kapitalrücklage durch die zusätzliche Übertragung von Bruchteileigentum von der Muttergesellschaft (Erweiterung einer Betriebsstätte). Im Planungsjahr 2020 ist ebenfalls eine Erhöhung der Kapitalrücklage durch zusätzliche Übertragung von Bruchteileigentum im Rahmen der Verlagerung einer Betriebsstätte vorgesehen.

Sonderposten wurden bislang nicht gebildet. Dies ist auch für die Folgejahre nicht vorgesehen.

Bei den Rückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für Pensionsverpflichtung, hier gegenüber dem ausgeschiedenen Geschäftsführer. Diese Rückstellung wird jährlich anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Als Rechnungsgrundlage dienen die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Sie wurden nach § 253 Abs. 6 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst. In der Berechnung werden die Rentendynamik, die Gehaltsdynamik sowie die Fluktuationswahrscheinlichkeit berück-

sichtigt. Ab dem Planungsjahr 2020 wird im Finanzplan die Abnahme dieser Rückstellung ausgewiesen, da der Leistungsfall eingetreten ist und eine Pensionszahlung erfolgt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen und entsprechend abgezinst. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten: Jahresabschlusskosten, Abrechnung Betriebskosten und nicht genommener Urlaub.

VII Darstellung der Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Gemeinde

Mit Datum vom 21.02.2007 wurde zwischen der Barlachstadt Güstrow und der GIG eine Vereinbarung zur Parkhausbewirtschaftung getroffen. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Bewirtschaftung des Parkhauses in der Baustraße. Eine Konkretisierung dieser Vereinbarung erfolgte über den Abschluss eines Nutzungskonzeptes zum Parkhaus Baustraße per 16.07.2007. Die Bewirtschaftung der insgesamt 83 Stellplätze wurde von der GIG zum 01.03.2007 aufgenommen. Die bestehende Vereinbarung zur Bewirtschaftung des Parkhauses wurde zuletzt mit Wirkung ab 25.04.2016 geändert.

VIII Planansätze jahresübergreifender Verträge

Jahresübergreifende Verträge bestehen insbesondere unter den unter Punkt I erläuterten Verträgen für die Geschäftsbesorgung der Muttergesellschaft Wohnungsgesellschaft Güstrow durch die Tochtergesellschaft GIG sowie den weiteren Verträgen für die Verwaltung für den treuhänderischen Sanierungsträger. Verpflichtungen aus jahresübergreifenden Verträgen mit mehr als 5 % des Gesamtaufwandes des jeweiligen Jahres sind nicht geplant.

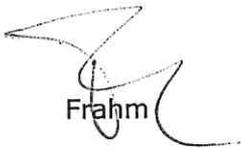
IX Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung über den Planungszeitraum hinaus

Auch in den kommenden über den Planungszeitraum 2023 hinausgehenden Jahren geht die Geschäftsführung von einer in etwa gleichbleibenden Entwicklung der Aufwendungen und Erträge sowie von einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung in bisheriger Höhe aus.

Durch den bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow und der GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement ist das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abzuführen.

Güstrow, den 14.10.2019

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH



Frahm

Gemeinde / Landkreis / Zweckverband¹⁾

Barlachstadt Güstrow

Zusammenstellung für das Jahr 2020

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 der Kommunalverfassung M-V

hat ~~der Aufsichtsrat~~ die **Gesellschafterversammlung** ^{1), 2)}

durch Beschluss vom 30.10.2019 den Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2020 festgestellt:

Es betragen

in TEUR

1. im Erfolgsplan

- die Erträge	3.488
- die Aufwendungen	-3.488
- der Jahresgewinn	0
- der Jahresverlust	0

2. im Finanzplan

- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾	78
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ⁴⁾	-211
- der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ⁵⁾	43
- der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes ⁶⁾	-90

3. Es werden festgesetzt

- der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	0
- davon für Umschuldungen	0
- der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0
- der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	0

4. Die Stellenübersicht weist 46 Stellen in Vollzeitäquivalenten aus

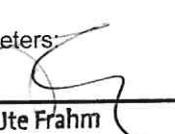
5. Der Stand des Eigenkapitals

- betrug zum 31.12. des Vorjahres 2018	323
- beträgt zum 31.12. des Vorjahres 2019 voraussichtlich	323
- beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres 2020 voraussichtlich	399

6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am ⁷⁾:

Ort, Datum/Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

Güstrow, den 30.10.2019


Ute Frahm

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

²⁾ beschließendes Organ

³⁾ Nummer 9 des Finanzplans

⁴⁾ Nummer 18 des Finanzplans

⁵⁾ Nummer 23 des Finanzplans

⁶⁾ Nummer 24 des Finanzplans

⁷⁾ nur, wenn Genehmigung erforderlich

Erfolgsplan
für

Name des Betriebes/Unternehmens:
GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

-in TEUR

	Bezeichnung	Ist	Plan	V'Ist	Plan	Plan	Plan	Plan
		2018 (Vorvorjahr)	2019 (Vorjahr)	2019 (Vorjahr)	2020 (Planjahr)	2021 (1. Folgejahr)	2022 (2. Folgejahr)	2023 (3. Folgejahr)
1.	Umsatzerlöse (+)	3.229	3.373	3.373	3.424	3.451	3.466	3.471
2.	Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	-7						
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen (+)							
4.	Sonstige betriebliche Erträge (+)	103	2	2	64	14	14	14
	Materialaufwand (-)	-49	-60	-60	-67	-54	-41	-40
5.	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (-)							
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen (-)	-49	-60	-60	-67	-54	-41	-40
	Personalaufwand	-2.559	-2.742	-2.742	-2.750	-2.800	-2.840	-2.860
6.	a) Löhne und Gehälter (-)	-2.124	-2.742	-2.742	-2.750	-2.800	-2.840	-2.860
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (-)	-435						
	davon für Altersversorgung (-)							
	Abschreibungen auf	-80	-52	-52	-76	-81	-75	-51
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (-)	-80	-52	-52	-76	-81	-75	-51
	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB							
	davon nach § 254 HGB							
7.	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten (-)							
	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB							
	davon nach § 254 HGB							
8.	Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO (+)							
9.	Konzessionsabgabe (-)							
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen (-)	-434	-472	-472	-568	-505	-501	-510
11.	Erträge aus Beteiligungen (+)							
	davon aus verbundenen Unternehmen							
12.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+)							
	davon aus verbundenen Unternehmen (+)							
13.	Zinsen und ähnliche Erträge (+)							
	davon aus verbundenen Unternehmen (+)							
14.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (-)							
15.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (-)	-54	-33	-33	-11	-11	-11	-10
	davon an verbundene Unternehmen (-)							
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-)							
17.	Ergebnis nach EE-Steuern	150	16	16	17	14	13	14
18.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen (+)							
19.	Aufwendungen aus Gewinnabführung (-)	-148	-14	-14	-15	-12	-11	-12
20.	sonstige Steuern (-)	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
21.	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag							

vorgesehene

Behandlung des Jahresgewinns ^{1,2)}

oder Behandlung des Jahresverlustes ^{1,2)}

Verwendung	Betrag in TEUR	Verwendung	Betrag in TEUR
a) zur Tilgung des Verlustvortrages		a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag	
b) zur Einstellung in Rücklagen		b) aus dem Haushalt der Kommune (durch Gesellschafter) auszugleichen	
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde (Gesellschafter)		c) auf neue Rechnung vorzutragen	
d) auf neue Rechnung vorzutragen			

Für Unternehmen in Privatrechtsform:

bei Gewinnabführung an bzw. Verlustausgleich durch mehrere Gesellschafter:

	Gesellschafter	Gesellschaftsanteile in	Betrag in TEUR
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

¹⁾ § 11 Absatz 5 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik: Bei Sondervermögen mit Sonderrechnungen sind die voraussichtlichen Jahresergebnisse in dem Ergebnishaushalt der Gemeinde zu veranschlagen.

²⁾ Mit Zahlungswirksamkeit des Verlustausgleiches bzw. der Gewinnausschüttung ist eine Veranschlagung im Finanzhaushalt der Gemeinde im Folgejahr vorzunehmen.

Anlage 2a

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2020 der GIG - Stand September 2019

1. Umsatzerlöse

- Sollmieten gewerbliche Objekte der GIG	2.600,00 €
- Abrechnung Betriebs- und Heizkosten	3.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt:</i>	5.600,00 €
- Einnahmen aus der Verwaltungstätigkeit für den Sanierungsträger und Verwaltung für Dritte (kalkuliert auf der Grundlage Planung 2020)	8.300,00 €
- Einnahmen aus der Geschäftsbesorgung für WGG Unternehmensverwaltung und Hausverwaltung	2.480.000,00 €
Servicepauschale Werbemaßnahmen	2.000,00 €
- Einnahmen aus der Projektsteuerung/Baubetreuung für WGG	100.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit gesamt:</i>	2.590.300,00 €
- Einnahmen aus Instandhaltungs- und Hauswart- leistungen für den verwalteten Bestand, die durch die Hausmeister bzw. durch den Regiebetrieb erbracht werden (kalkuliert auf der Grundlage aktueller Stand 2019)	9.400,00 €
- Einnahmen aus der Hauswarttätigkeit im Rahmen der Betriebskosten für WGG	305.000,00 €
- Einnahmen aus Instandhaltungsleistungen für WGG	160.000,00 €
- Einnahmen aus der Gerätevermietung	133.200,00 €
- Einnahmen aus der Wartung der Rauchwarnmelder	49.000,00 €
- Einnahmen aus der Abrechnung verbrauchsab- hängiger Betriebs- und Heizkosten	170.000,00 €
- Einnahmen aus Sonstigem	1.000,00 €
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gesamt:</i>	827.600,00 €
Umsatzerlöse insgesamt:	3.423.500,00 €

4. Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung der Pensionsrückstellung	12.600,00 €
- Erträge aus Werbemaßnahmen für WGG	50.000,00 €
- verschiedene sonstige Erträge	1.500,00 €
	64.100,00 €

5. Materialaufwand

b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Heiz- und Betriebskosten	3.000,00 €
- Aufwendungen für Verbrauchserfassungsgeräte	63.000,00 €
- Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	500,00 €
	<hr/>
	66.500,00 €

6. Personalaufwand

- Löhne und Gehälter einschließlich Arbeitgeberanteile für Lohnsteuer und Sozialabgaben (kalkuliert auf der Grundlage der Personalplanung 2020 und voraussichtlicher tariflicher Erhöhung)	2.750.000,00 €
--	-----------------------

7. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

- auf immaterielle Vermögensgegenstände	22.600,00 €
- auf Grundstücke mit Geschäftsbauten	17.900,00 €
- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.000,00 €
- auf EDV	12.000,00 €
	<hr/>
(die Berechnung der Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung gemäß DMBilG unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer; Grundlage ist der Abschreibungsplan 2020 u. die voraussichtliche Aktivierung von Investitionen)	75.500,00 €

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Post- und Fernspreckgebühren	53.500,00 €
- Büromaterial, Wartung und Miete von Büromaschinen	30.500,00 €
- Sach- und Haftpflichtversicherungen	35.000,00 €
- Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	60.000,00 €
- Kosten der Datenverarbeitung	155.400,00 €
- Kosten der Aus- und Weiterbildung, Schulungen EDV	23.000,00 €
- Prüfungs- und Beratungs-, Gerichts- und Anwaltskosten	17.000,00 €
- Raumkosten Geschäftsräume	82.000,00 €
- Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftspflege	13.500,00 €
- Kosten für Werbemaßnahmen für WGG	50.000,00 €
- sonstige Verwaltungskosten	37.500,00 €
- übrige Aufwendungen (Instandhaltung GH, Betriebsstätten)	10.000,00 €
- Kosten für Anzeigen (Personal, Azubi)	500,00 €
	<hr/>
	567.900,00 €

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- Zinsen für das Kapitalmarktdarlehen des Geschäftshauses	10.900,00 €
---	--------------------

19. Aufwendungen aus Gewinnabführung

- gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen

14.500,00 €

20. Sonstige Steuern

- Grundsteuern
- Kfz-Steuern

1.100,00 €

1.200,00 €

2.300,00 €

Finanzplan

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ist	Plan	V'Ist	Plan	Plan	Plan	Plan
		2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023
		(Vorvorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Planjahr)	(1. Folgejahr)	(2. Folgejahr)	(3. Folgejahr)
1	Jahresüberschuss/ Fehlbetrag	148	14	14	15	12	11	12
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	80	52	52	76	81	75	51
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen							
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-85						
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	13						
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	81						
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	15			-13	-13	-13	-13
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10						
9	Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	242	66	66	78	81	73	51
10	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	622						
11	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-19	-26	-26	-211	-49	-30	-17
12	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
13	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
14	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition							
15	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition							
16	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen							
	davon							
	a) empfangene Ertragszuschüsse							
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
17	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen							
18	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	603	-26	-26	-211	-49	-30	-17
19	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen				75			
20	(-) Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	-26	-20	-20	-14	-15	-12	-11
21	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen							

	Bezeichnung	Ist	Plan	V'Ist	Plan	Plan	Plan	Plan
		2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023
		(Vorvorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Planjahr)	(1. Folgejahr)	(2. Folgejahr)	(3. Folgejahr)
22	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-642	-17	-17	-18	-19	-19	-19
23	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-668	-37	-37	43	-33	-31	-30
24	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	177	3	3	-90	-2	12	4
25	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands							
26	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	163	210	340	343	253	251	263
27	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	340	213	343	253	251	263	267

Anlage 3a

Erläuterungen zum Finanzplan 2020 der GIG - Stand September 2019

1. Jahresüberschuss/Fehlbetrag

Jahresüberschuss gemäß Erfolgsplan 2020
(vor Gewinnabführung an die WGG) 14.500,00 €

2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

gemäß Abschreibungsplanung für 2020
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2020
- Anlage 2a-) 75.500,00 €

7. Zunahme und Abnahme der Rückstellungen

Auflösung der Pensionsrückstellung 12.600,00 €

11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen

gemäß Investitionsplanung 2020
Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung, EDV und
immaterieller Vermögensgegenstände
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Investitionsplanung
- Anlage 5a-) 210.800,00 €

19. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen

Übertragung und Rückübertragung von Bruchteilseigentum
zwischen WGG und GIG 75.240,00 €

20. Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung von Gewinnen oder Eigenkapital)

Gewinnabführung an WGG gemäß Beherrschungs- und Ergebnis-
abführungsvertrag 13.700,00 €

22. Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten

planmäßige Tilgungen gemäß Tilgungsplan 2020 18.300,00 €

24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes

Veränderung (Abnahme) der flüssigen Mittel vom Vorjahr zum Planjahr	90.160,00 €
---	-------------

26. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode

Saldovortrag (Anfangsbestand der flüssigen Mittel)	343.000,00 €
--	--------------

27. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

Endbestand nach Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Zu- und Abnahme der flüssigen Mittel im Planjahr	252.840,00 €
--	--------------

Name des Betriebes/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Investitionsübersicht							
Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan)	in TEUR						
	Gesamt	Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen	Ansatz des Wirtschaftsjahres 2020	Planungsdaten des Wirtschaftsjahres 2021	Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsjahres 2022	Planungsdaten des dritten Wirtschaftsjahres 2023	Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme 2024ff.
Einzahlungen und Auszahlungen							
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
<i>davon empfangene Ertragszuschüsse</i>							
<i>davon Beiträge und einmalige Entgelte</i>							
<i>Nutzungsberechtigter</i>							
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0						
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
Sonstige Investitionseinzahlungen	75		75				
Summe Einzahlungen (+)	75	0	75	0,0	0,0	0,0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-306	0	-210	-49	-30	-17	0
<i>davon Grundstücke</i>							
<i>davon Gebäude</i>	-75		-75				
<i>davon immaterielle Vermögensgegenstände</i>	-85		-59	-9	-5	-12	
<i>davon Büro- und Geschäftsausstattung</i>	-146		-76	-40	-25	-5	
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
Sonstige Investitionsauszahlungen							
Summe Auszahlungen (-)	-306	0	-210	-49	-30	-17	0
<i>Nachrichtlich veranschlagte VE</i>							
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-231		-135	-49	-30	-17	0

Anlage 5a

Einzelnachweis zu den Investitionsmaßnahmen 2020 GIG

Investitionen Gebäude

	voraussichtliche Kosten in T€	voraussichtliche Finanzierung	
		Kredite/Fördermittel	Eigenmittel
Übertragung und Rück- übertragung von Bruchteils- eigentum	75	über Kapitalrücklage	
Investitionen Gebäude gesamt	75		

Sonstige Investitionen

Maßnahmen	voraussichtliche Kosten in T€	voraussichtliche Finanzierung	
		Kredite/Fördermittel	Eigenmittel
Immaterielle Vermögensgegenstände	59	-	59
Betriebs- und Geschäftsausstat- tung einschl. EDV	76	-	76
Sonstige Investitionen gesamt	135	-	135
Investitionen insgesamt	210	-	135

Stellenübersicht

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Ifd. Nr.	Bezeichnung der Stelle	Anzahl und Bewertung im Vorjahr		Tatsächliche Besetzung am 31.08. des Vorjahres 2019		Anzahl und Bewertung im Planjahr 2020		Bemerkungen
			Tarif		Tarif		Tarif	
1	2	3		4		5		6
1.	Geschäftsführer	1	AT	1	AT	1	AT	
2.	<u>kfm. Bereich</u> Angestellte	1	2	-	2	-	2	* davon 1 Mitarb. mit befr. AV
		1	2A	1	2A	1	2A	
		8*	3	8*	3	8*	3	
		8	3A	5	3A	5	3A	
		5	4	7	4	7	4	
		-	4A	-	4A	-	4A	
		2	5	2	5	2	5	
3.	Hausmeister	1	AT	1	AT	1	AT	* davon 1 Mitarb. mit befr. AV
		4*	3	5*	3	6*	3	
		6	3A	5	3A	4	3A	
		-	4	-	4	-	4	
Zwischensumme		35		34		34		
4.	Teilzeitkräfte (Ang.)	1	2	1	2	1	2	
		1	3	1	3	1	3	
		1	4	-	4	-	4	
		1	5	1	5	1	5	
5.	Auszubildende	1	1. Aj	1	1. Aj	1	1. Aj	
		1	2. Aj	1	2. Aj	1	2. Aj	
		1	3. Aj	1	3. Aj	1	3. Aj	
Gesamt kfm. Bereich		42		40		40		
6.	<u>techn. Bereich</u> Angestellte	2	4	2	4	2	4	
		1	4A	1	4A	1	4A	
		1	5	1	5	1	5	
7.	Regiehandwerker	1	3A	1	3A	1	3A	
Gesamt techn. Bereich		5		5		5		
insgesamt		48		46		46		

Name des Betriebs/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Bilanz für das Jahr 2018

Aktivseite		2018	2017
A.	Anlagevermögen	763.250,92	1.362.985,31
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2.880,00	2.994,00
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.880,00	2.994,00
2.	Geleistete Anzahlungen		
II.	Sachanlagen	760.370,92	1.359.991,31
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	672.195,84	1.219.792,23
a)	Geschäfts, Betriebs- und andere Bauten	672.195,84	1.219.792,23
b)	Bahnkörper und Bauten des Schienenweges		
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.611,08	27.611,08
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu Nummer 1 oder 2 gehören		
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen ¹⁾		
6.	Verteilungsanlagen ¹⁾		
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen		
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr		
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu den Nummern 5 bis 8 gehören		
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.564,00	112.588,00
11.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		
III.	Finanzanlagen	0,00	0,00
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen ²⁾		
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen ²⁾		
3.	Beteiligungen		
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens		
6.	Sonstige Ausleihungen		
B.	Umlaufvermögen	700.749,91	614.195,59
I.	Vorräte	13.012,36	19.647,21
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
2.	Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	13.012,36	19.647,21
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren		
4.	Geleistete Anzahlungen		
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	348.040,65	431.292,05
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.908,13	11.391,47
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen ²⁾	226.774,07	316.208,53
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
4.	Forderungen an die Gemeinde und deren Sondervermögen		
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	113.358,45	103.692,05
III.	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben	339.696,90	163.256,33
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	38.200,95	38.772,44
	Bilanzsumme	1.502.201,78	2.015.953,34

Passivseite		2018	2017
A.	Eigenkapital	323.348,17	323.348,17
I.	Stammkapital	50.000,00	50.000,00
II.	Rücklagen	273.348,17	273.348,17
1.	Kapitalrücklage	273.348,17	273.348,17
2.	Zweckgebundene Rücklage		
III.	Gewinn	0,00	0,00
	Gewinn des Vorjahres		
	Entnahme aus der Kapitalrücklage		
	Jahresgewinn/Jahresverlust		
B.	Sonderposten	0,00	0,00
I.	mit Rücklagenanteil ³⁾		
II.	zum Anlagevermögen	0,00	0,00
1.	empfangene Ertragszuschüsse		
2.	Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
III.	Sonstige		
C.	Rückstellungen	376.134,95	361.670,77
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	200.505,00	176.771,00
2.	Steuerrückstellungen		
3.	Sonstige Rückstellungen	175.629,95	184.899,77
D.	Verbindlichkeiten	802.718,66	1.330.934,40
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	618.169,10	1.260.714,73
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.114,11	642.545,63
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.026,12	21.455,04
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.026,12	21.455,04
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.719,09	13.286,07
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.719,09	13.286,07
4.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	159.804,35	35.478,56
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen		
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
	davon		
a)	mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
b)	aus Steuern		
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit		
E	Rechnungsabgrenzungsposten	1.502.201,78	2.015.953,34

¹⁾ Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

²⁾ Die Begriffsbestimmung des § 15 Aktiengesetz findet sinngemäß Anwendung

³⁾ Die Vorschriften, nach denen der Sonderposten gebildet wurde, sind im Anhang anzugeben.

Name des Betriebs/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH**Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018**

	Bezeichnung	2018	2017
1.	Umsatzerlöse (+)	3.229.035,52	3.145.039,35
2.	Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	-6.634,85	-1.502,06
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen (+)		
4.	Sonstige betriebliche Erträge (+)	104.053,74	35.742,58
5.	Materialaufwand (-)	-49.311,23	-76.478,65
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (-)		
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen (-)	-49.311,23	-76.478,65
6.	Personalaufwand	-2.559.142,92	-2.452.157,00
	a) Löhne und Gehälter (-)	-2.123.896,24	-2.042.672,39
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (-)	-435.246,68	-409.484,61
	davon für Altersversorgung (-)	-251,67	-224,38
7.	Abschreibungen auf	-79.943,73	-95.523,51
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (-)	-79.943,73	-95.523,51
	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	-79.943,73	-95.523,51
	davon nach § 254 HGB		
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten (-)		
	davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB		
8.	Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO (+)		
9.	Konzessionsabgabe (-)		
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen (-)	-433.600,31	-448.591,29
11.	Erträge aus Beteiligungen (+)		
	davon aus verbundenen Unternehmen		
12.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+)		
	davon aus verbundenen Unternehmen (+)		
13.	Zinsen und ähnliche Erträge (+)	3,16	3,83
	davon aus verbundenen Unternehmen (+)	0,00	0,00
14.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (-)	0,00	0,00
15.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (-)	-53.714,59	-78.160,08
	davon an verbundene Unternehmen (-)		
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-)		
17.	Ergebnis nach Steuern	150.744,79	28.373,17
18.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen (+)		
19.	Aufwendungen aus Verlustübernahme (-)		
20.	sonstige Steuern (-)	-2.331,94	-2.330,22
21.	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	148.412,85	26.042,95

Name des Betriebs/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Finanzrechnung für das Jahr 2018

-in TEUR-

Bezeichnung	-in TEUR-	
	2018	2017
1 Jahresüberschuss/ Fehlbetrag	148	26
2 Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	80	96
3 Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen		
4 Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-85	
5 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	13	-3
6 Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	81	-48
7 Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	15	-150
8 Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10	
9 Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	242	-80
10 (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	622	
11 (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-19	-33
12 (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		
13 (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
14 (+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
15 (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
16 (+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen		
davon a) empfangene Ertragszuschüsse		
b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
17 (-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
18 Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	603	-33
19 (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
20 (-) Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	-26	-115
21 (+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen		
22 (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-642	-37
23 Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-668	-151
24 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	177	-264
25 (+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands		
26 (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	163	427
27 Finanzmittelbestand am Ende der Periode	340	163

Name des Betriebs/Unternehmens:
**GIG Güstrower Immobilien- und
Gebäudemanagement GmbH**

Anlagenübersicht

in TEUR

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 31.12.2017 T€	Zugänge T€	Um- buchungen T€	Zu- schüsse T€	Ab- gänge T€	Stand am 31.12.2018 T€	Zugänge T€	Um- buchungen T€	Zu- schreibung T€	Ab- gänge T€	Stand am 31.12.2018 T€	Stand am 31.12.2017 T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	134	3	0	0	0	137	3	0	0	0	134	3
2. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>134</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>137</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>134</u>	<u>3</u>
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.669	0	0	0	-728	941	29	0	0	-210	241	700
2. Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherungsanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Fahrzeuge für Personenverkehr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	538	16	0	0	-184	371	47	0	0	-163	310	113
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>2.208</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-912</u>	<u>1.312</u>	<u>77</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-373</u>	<u>551</u>	<u>780</u>
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe Anlagevermögen	<u>2.341</u>	<u>19</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-912</u>	<u>1.449</u>	<u>80</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-373</u>	<u>685</u>	<u>1.363</u>

Name des Betriebs/Unternehmens:

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH**Forderungsübersicht**

lfd. Nr.	in TEUR	Bilanzwert	Bilanzwert	vorgenommene Wertberichtigungen	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres 2018		
		31.12.2017	31.12.2018	für das Wirtschaftsjahr 2018	davon mit einer Restlaufzeit		
					bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	8		8		
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
2	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316	227		227		
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
3	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
5	Sonstige Vermögensgegenstände	104	113		4	38	71
	Summe Forderungen	431	348		239	38	71

Name des Betriebs/Unternehmens:
GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH

Verbindlichkeitenübersicht

lfd. Nr.	Bezeichnung	Stand zum 31.12. 2017 (Bilanzwert)	Stand zum 31.12. 2018 (Nominalwert)	Abzinsung zum 31.12. 2018	Stand zum 31.12. 2018 (Bilanzwert)	davon durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Verbindlichkeiten zum 31.12. 2018		
								bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.261			618	618	Grundsichden	17	77	524
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21			12			12		
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13			13			13		
4.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel									
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35			160			160		
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht									
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen									
8.	Sonstige Verbindlichkeiten									
a)	davon:									
b)	aus Steuern									
	im Rahmen der sozialen Sicherheit									
9.	Summe der Verbindlichkeiten	1.331			803			202	77	524

Anhang zum 31. Dezember 2018
der
GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement
Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Güstrow

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Gleviner Straße 30 in 18273 Güstrow und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Reg. Nr. HRB 10139.

Die GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend GIG genannt) ist zu 100% ein Tochterunternehmen der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung und wurde am 14.07.2005 gegründet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzugeben sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 7-50 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3-13 Jahre

In den Grundstücken ohne Bauten wird eine Freifläche ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von über 250 EUR (netto) bis 1.000 EUR (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250 EUR (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam gebucht.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die gegenüber Mietern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018 noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Sie sind mit Ausnahme von in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen T€ 113 (Vorjahr T€ 103) innerhalb eines Jahres fällig.

Unter dem Posten Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen gegen den Gesellschafter aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nominalwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Steuerliche aktive Latenzen bestehen bei der Pensionsrückstellung und den sonstigen Rückstellungen. Diese sind auf Grund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages der Muttergesellschaft zuzurechnen und führen daher in unserem Jahresabschluss nicht zu einer möglichen Aktivierung.

Pensionsrückstellungen

Die Ermittlung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten. Als Rechnungsgrundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Sie wurden nach § 253 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz in Höhe von 3,21% abgezinst, welcher sich bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren und einer Durchschnittsbildung über die vergangenen 10 Geschäftsjahre ergibt. Der gemäß § 253 Abs. 6 HGB zu ermittelnde Unterschiedsbetrag zwischen der 7- und 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung beträgt zum 31.12.2018 22.536 €. In der Berechnung sind folgende Parameter berücksichtigt:

- Rentendynamik: 1,5% p.a.
- Gehaltsdynamik inkl. Karrieretrend: 0% p.a.
- Fluktuationswahrscheinlichkeit: 0% p.a.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner wurden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde nicht abgezinst, es besteht ein Überdeckungsbetrag in Höhe von T€ 0,1.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage 1 dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- Jahresabschlusskosten
- Abrechnung Betriebskosten
- nicht genommener Urlaub

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Jährliche Verpflichtungen bestehen aus Wartungs-, Leasings- und Serviceverträgen in Höhe von T€ 99,5.

2. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

3. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben der Geschäftsführung durchschnittlich 46 Arbeitskräfte einschließlich Auszubildende beschäftigt.

4. Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr T€ 116,4.

Entsprechend der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Gesellschaft werden diesem keine Aufwandsentschädigungen gezahlt.

5. Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 7 für die Abschlussprüfungsleistungen. Weitere Leistungen wurden nicht erbracht.

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung

Gemäß des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis in Höhe von T€ 148,4 an die WGG abgeführt.

8. Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft war bis 31.01.2019 Herr Jürgen Schmidt, Ingenieur für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik. Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurde Frau Ute Frahm als Geschäftsführerin bestellt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Friedhelm Böhm	Lehrer im Ruhestand Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Wilfried Minich	Kaufmann stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Kurt-Werner Langer	Dipl.-Ing. für Schiffsbetriebs- technik im Ruhestand
Frau Susann Bulczock	Abteilungsleiterin Rechnungs- wesen
Herr Christian Gierke	Abteilungsleiter Vermietung
Herr Walter Kuhn	Diplomingenieur im Ruhestand
Herr Klaus Biener	selbständig
Herr Sebastian Berg	Abteilungsleiter Shared Service/DV
Herr Hans-Georg Kleinschmidt	selbständiger Versicherungsfach- mann

Güstrow, 26. März 2019

GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Ute Frahm
Geschäftsführerin