

# Geschäftsbericht 2018

---



**KB** *Kommunalbau GmbH*  
*Bretten*

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>L</b> agebericht	<b>1-11</b>
<b>B</b> ilanz	<b>12-13</b>
<b>G</b> ewinn- und <b>V</b> erlustrechnung	<b>14-15</b>
<b>B</b> ericht des <b>A</b> ufsichtsrates	<b>16</b>
<b>A</b> nhang	<b>17-22</b>
<b>B</b> estätigungsvermerk	<b>23-26</b>

# **LAGEBERICHT**

*der*

**Kommunalbau GmbH**

**Gesellschaft für Stadterneuerung  
und Stadtentwicklung Bretten**

*für das*

**GESCHÄFTSJAHR 2018**

## A L L G E M E I N E S

Die Kommunalbau GmbH dient der Förderung des Wohnungs- und Gewerbebaues unter besonderer Berücksichtigung der Stadterneuerung und der Eigentumsbildung in der Stadt Bretten. Die Gesellschaft bebaut, bewirtschaftet, betreut, verwaltet, erwirbt und veräußert Grundstücke im Rahmen des § 102 Abs. 1 Nr. 2 der GemO.

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern.

**Nach der Kommunalwahl am 25. Mai 2014 setzt sich der Aufsichtsrat entsprechend der Beschlussfassungen im Gemeinderat vom 30. September 2014 und 21. Oktober 2014 wie folgt zusammen:**

1. Oberbürgermeister Martin Wolff
2. Jörg Biermann
3. Gerd Bischoff
4. Bernd Diernberger
5. Dr. Günter Gauß
6. Birgit Halgato
7. Martin Knecht
8. Otto Mansdörfer
9. Ulrich Schick

Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 01. Februar 2010 Oberbürgermeister Martin Wolff. Dr. Günter Gauß wurde am 08. Dezember 2014 vom Aufsichtsrat wiederum zum Stellvertreter gewählt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 fanden am 27. Juni und 12. Dezember Aufsichtsratssitzungen statt.

Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Wolfgang Pux und Frank Bohmüller.

## **TÄTIGKEITEN IM GESCHÄFTSJAHR**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine baulichen Investitionen realisiert. Durchgeführt wurden die regelmäßigen Instandsetzungsarbeiten an den im Eigentum der Kommunalbau GmbH befindlichen 12 Immobilien.

Im Mittelpunkt des abgewickelten Grundstücksverkehrs stand die Veräußerung der Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen im Industriegebiet Gölshausen, Steinäcker 6. Unsere Gesellschaft hat diese Gewerbeimmobilie im Jahr 2005 errichtet und im Juli 2017 den Erweiterungsbau fertiggestellt. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 13. Dezember 2017 dem Verkauf an den bisherigen Mieter zu. Die notarielle Beurkundung der Veräußerung erfolgte am 27. April 2018.

Des Weiteren wurde am 23. März 2018 der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Stadt Bretten und der Kommunalbau GmbH vollzogen. In diesen Vertrag wurde der Tausch von Flächen auf dem ehemaligen Mellert-Fibron-Areal an der Hermann-Beuttenmüller-Straße vereinbart. Die in diesem Zuge von der Stadt Bretten erworbenen Flächen sind primär für die öffentliche Erschließung des Areals notwendig. Im Rahmen dieses Rechtsgeschäfts hat unsere Gesellschaft Grundstücksflächen von 848 qm erworben und 4.242 qm verkauft.

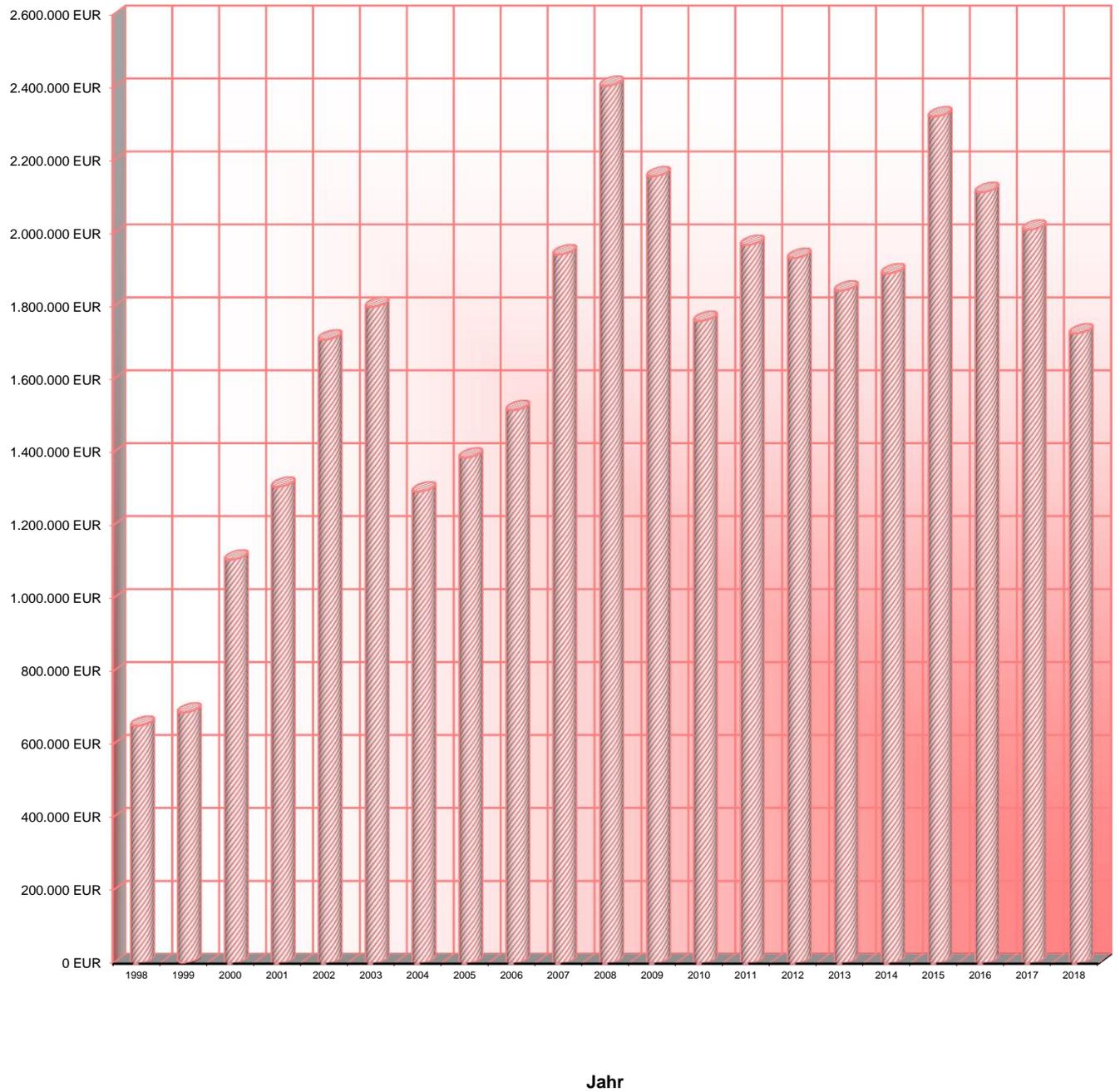
Daneben wurde zur Neuansiedlung eines Unternehmens am 16. Januar 2018 ein Erbbauvertrag über ein Grundstück an der Pforzheimer Straße abgeschlossen. Der Spatenstich für das Neubauvorhaben fand im Frühsommer 2018 statt. Die Inbetriebnahme der neuen Produktionsstätte ist Ende 2019/Anfang 2020 geplant. Der Aufsichtsrat der Kommunalbau GmbH stimmte bereits am 27. Juni 2016 dem Abschluss des Erbbauvertrages zu.

Im Geschäftsjahr 2018 verwaltete und betreute unsere Gesellschaft insgesamt 12 Objekte mit 36 laufenden Mietverträgen und einer Nutzfläche von zusammen 22.952 qm.

**Im Einzelnen wurden von der Kommunalbau GmbH im Geschäftsjahr 2018 folgende Mietobjekte verwaltet:**

	<b>Grundstücksgröße ar</b>	<b>Nutzfläche qm</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Jugendmusikschule, Bahnhofstraße 13	6,19	714
<input checked="" type="checkbox"/> Kinopalast, Am Gottesacker 1	21,30	767
<input checked="" type="checkbox"/> Betriebsgebäude (Bus- und Pkw-Abstellplätze) Died., Gondelsheimer Straße	37,50	3.780
<input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude mit Tiefgarage Edisonstraße 2	81,48	3.654
<input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsgebäude Melanchthonstraße 3 (Melanchthonakademie)	3,10	958
<input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsgebäude Melanchthonstraße 77 (Karateschule)	2,56	380
<input checked="" type="checkbox"/> Tennishalle mit Gaststätte An der Weissach 4	49,38	2.997
<input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsgebäude Weißhofer Straße 5 (Weißhofer Galerie)	20,12	3.500
<input checked="" type="checkbox"/> Produktionshalle mit Bürofläche Gewerbestraße 83	35,63	2.100
<input checked="" type="checkbox"/> Lagerhalle Im Brückle 10 (ehemaliges Fibron-Areal)	11,36	920
<input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsgebäude Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 (Behördenzentrum Stadtmitte)	18,31	2.520
<input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsgebäude Melanchthonstraße 11	3,44	662
<b>Gesamt:</b>	<b>290,37</b>	<b>22.952</b>

## Entwicklung der Mietumsätze



## ERTRAGS- und AUFWANDSENTWICKLUNGEN

### a) Umsatzerlöse

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete die Kommunalbau GmbH aus den abgeschlossenen Miet- und Pachtverhältnissen insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von 1.727.249,52 EUR. Die Planungen gingen von einem Erlös von 1,85 Mio. EUR aus. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 verminderten sich die Umsätze um rund 285.000 EUR. Der Rückgang steht im unmittelbaren Zusammenhang mit erfolgten Gebäudeabgängen im Jahr 2017.

### b) Sonstige betriebliche Erträge

Die erzielten sonstigen betrieblichen Erträge beziffern sich auf 389.110,18 EUR. Diese schließen Überschüsse aus Anlageveräußerungen in Höhe von 310.608,07 EUR ein.

Daneben wurden Zinserträge aus Geldanlagen und gestundeten Forderungen in Höhe von 12.752,00 EUR eingenommen. In Summe errechnen sich daraus Gesamterträge in Höhe von 2.129.111,70 EUR (Vorjahr 2.642.365,73 EUR).

### c) Aufwendungen

Die über das Geschäftsjahr 2018 insgesamt geleisteten Aufwendungen beziffern sich auf 1.815.711,74 EUR (Vorjahr 2.125.616,26 EUR). Diese setzen sich zusammen aus Materialaufwendungen von 401.988,60 EUR, Personalaufwendungen von 18.758,16 EUR, Abschreibungen von 565.943,10 EUR, sonstige betriebliche Aufwendungen von 270.931,64 EUR, Zinsaufwendungen von 451.357,17 EUR und Steuern von 106.733,07 EUR.

### d) Jahresüberschuss

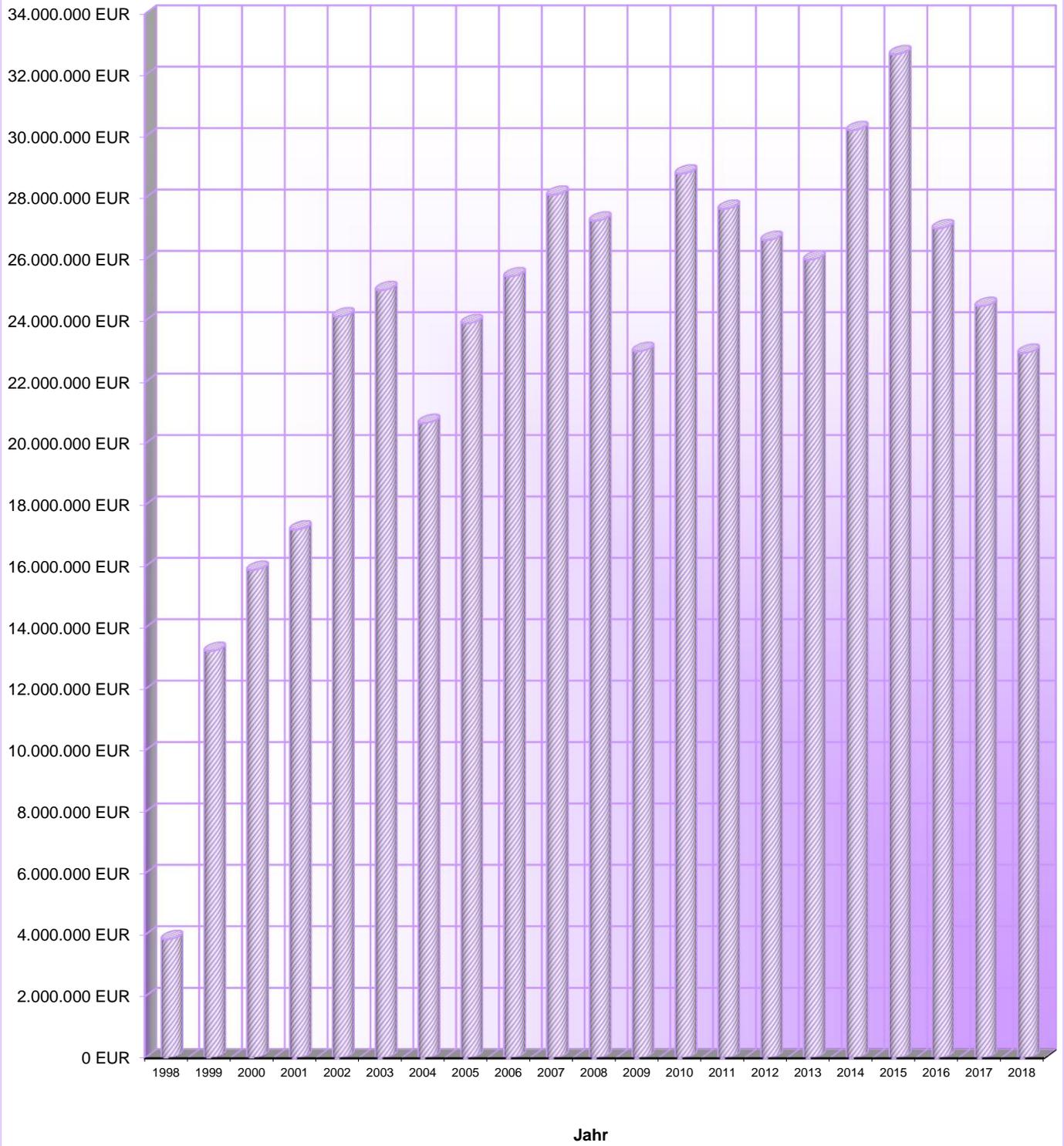
Auf der Grundlage dieser umgesetzten Ertrags- und Aufwandsbewegungen ist es gelungen, einen Jahresüberschuss in Höhe von 313.399,96 EUR (Vorjahr: 516.749,47 EUR) zu generieren. Der am 13. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat verabschiedete Wirtschaftsplan 2018 prognostizierte noch einen Jahresüberschuss von 705.000 EUR. Die Höhe des kalkulierten Jahresgewinnes konnte nicht gänzlich erreicht werden, da sich weiterhin geplante Grundstücksveräußerungen in das Geschäftsjahr 2019 verschoben haben. Dennoch ist der erzielte Jahresüberschuss für unsere Gesellschaft ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis.

e) Ausblick, Chancen und Risiken

Die von der Geschäftsführung formulierten Erwartungen für das neue Wirtschaftsjahr sind in den Wirtschaftsplan 2019 eingeflossen. Der vom Aufsichtsrat am 12. Dezember 2018 verabschiedete Plan weist einen Überschuss in Höhe von 61.700 EUR aus. Der bisherige Vollzug des Wirtschaftsjahres lässt darauf schließen, dass sowohl die vorgesehenen Unterhaltungsmaßnahmen als auch ein Immobilienerwerb planmäßig abgewickelt werden. Falls in der zweiten Jahreshälfte noch der aus 2018 verschobene Grundstücksverkauf von Teilflächen des Mellert-Fibron-Areals erfolgreich abgeschlossen werden kann, dürfte das kalkulierte Ergebnis sogar übertroffen werden.

Die Wirtschafts- und Finanzlage der Kommunalbau GmbH hat sich in den letzten Jahren sehr gut stabilisiert. Die Erträge aus den erfolgreichen Grundstücksverkäufen wurden dazu genutzt, um das Unternehmen zu konsolidieren. Im Zuge der Reaktivierung der vorhandenen stillen Reserven ist es gelungen, seit dem Wirtschaftsjahr 2012 ohne Unterbrechung positive Jahresergebnisse zu präsentieren. Trotz dieser erwirtschafteten Gewinne wurde in dieser Zeit auch ein Augenmerk auf die Substanzerhaltung der Besitzimmobilien gelegt. Auch in der mittelfristigen Vorschau werden zumindest ausgeglichene Resultate angestrebt, wobei das defizitäre Betriebsergebnis der Weißhofer Galerie besondere Aufmerksamkeit erfordert. Zwar können in der ganzen Bandbreite der laufenden Mietverhältnisse nicht gänzlich alle latenten Risiken aus möglichen Mietausfällen ausgeschlossen werden, dennoch stehen in Summe genügend Deckungsbeiträge zur Verfügung, um etwaige Forderungsausfälle kompensieren zu können.

## Entwicklung der Bilanzsummen



## VERMÖGENSENTWICKLUNG

**Nach der Bilanz zum 31.12.2018 setzt sich auf der Aktivseite das Vermögen der Gesellschaft wie folgt zusammen:**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
➤ Anlagevermögen	23.138.079,92 EUR	20.468.142,51
➤ Umlaufvermögen	<u>1.345.817,87 EUR</u>	<u>2.490.746,75</u>
	<b><u>24.483.897,79 EUR</u></b>	<b><u>22.958.889,26</u></b>

Das Bilanzvolumen der Kommunalbau GmbH verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,53 Mio. EUR auf jetzt 22.958.889,26 EUR. Die eingetretene Bilanzkürzung im Anlagevermögen ist in der Veräußerung der Lagerhalle im Industriegebiet Gölshausen und in den verbuchten Abschreibungen begründet. Dagegen weitete sich das Umlaufvermögen durch den guten Liquiditätsstatus zum Jahresende um 1,15 Mio. EUR aus.

Danach setzt sich die Aktivseite aus dem Anlagevermögen mit 20,468 Mio. EUR und aus dem Umlaufvermögen mit 2,491 Mio. EUR zusammen.

## KAPITALENTWICKLUNG

**Die Entwicklung der Passivseite der GmbH stellt sich wie folgt dar:**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
➤ Eigenkapital	3.713.782,75 EUR	4.027.182,71
➤ Ertragszuschüsse	2.014.186,00 EUR	1.960.026,00
➤ Rückstellungen	84.137,00 EUR	119.769,00
➤ Verbindlichkeiten	18.626.269,87 EUR	16.825.832,24
➤ Rechnungsabgrenzungsposten	<u>45.522,17 EUR</u>	<u>26.079,31</u>
	<b><u>24.483.897,79 EUR</u></b>	<b><u>22.958.889,26</u></b>

Das ausgewiesene Eigenkapital weitete sich in Folge des erwirtschafteten Jahresüberschusses auf jetzt 4.027.182,71 EUR aus. Im gleichen Zuge erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 17,55 % (Vorjahr 15,20 %). Des Weiteren sind auf der Passivseite der Bilanz Ertragszuschüsse in Höhe von 1.960.026,00 EUR und Rückstellungen in Höhe von zusammen 119.769,00 EUR abgebildet.

Erfreulicherweise ist es im abgelaufenen Berichtszeitraum gelungen, die Verbindlichkeiten um weitere 1,80 Mio. EUR auf 16,826 Mio. EUR abzubauen. Hierbei reduzierten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um 1,41 Mio. EUR auf 16,648 Mio. EUR. Abgerundet wird die Passiva mit Rechnungsabgrenzungspositionen von 26.079,31 EUR.

## JAHRESABSCHLUSS 2017

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde am 12. Dezember 2018 dem Aufsichtsrat und am 18. Dezember 2018 dem Gemeinderat vorgelegt und am 19. Dezember 2018 von der ordentlichen Gesellschafterversammlung festgestellt.

Die ortsübliche Bekanntgabe erfolgte am 19. Dezember 2018 im Amtsblatt der Stadt Bretten. Die öffentliche Auslegung zur Einsichtnahme fand vom 20. Dezember 2018 bis 07. Januar 2019 statt.

Die Einreichung der vorgeschriebenen Unterlagen gemäß dem Handelsgesetzbuch wurde am 20. Dezember 2018 beim Bundesanzeiger vorgenommen und am 31. Januar 2019 im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Inneren Revision der Stadt Bretten wurden die Abschlussunterlagen nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz am 20. November 2018 zugeleitet.

## JAHRESABSCHLUSS 2018

Die Geschäftsführung der Kommunalbau GmbH erteilte am 05. März 2019 der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Buhlen + Partner GmbH, Bruchsal, den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018, nachdem die vorgeschriebenen Unterlagen erstellt und prüfbar waren und der Aufsichtsrat bereits am 12. Dezember 2018 der Beauftragung zugestimmt hatte.

Bretten, 17. Mai 2019

  
Wolfgang Pux

Geschäftsführung

  
Frank Bohmüller

# BILANZ ZUM 31. Dezember 2018

## A. AKTIVA

	<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>Stand am 31.12.2017</b>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<b><u>1. Anlagevermögen</u></b>		
<b><u>a) Sachanlagen</u></b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.835.397,51	22.421.351,39
Technische Anlagen und Maschinen	26.915,00	22.296,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.580,00	159.204,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	20.001.892,51	22.602.851,39
 <b><u>b) Finanzanlagen</u></b>		
sonstige Ausleihungen	466.000,00	534.978,53
Genossenschaftsanteile	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>
	466.250,00	535.228,53
 <b><u>2. Umlaufvermögen</u></b>		
<b><u>a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.454,45	1.340.382,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>24.399,11</u>	<u>5.435,87</u>
	129.853,56	1.345.817,87
 <b><u>b) Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>		
	2.360.893,19	0,00
	<b><u>22.958.889,26</u></b>	<b><u>24.483.897,79</u></b>

## **B. PASSIVA**

		<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>Stand am 31.12.2017</b>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<b><u>1. Eigenkapital</u></b>			
Gezeichnetes Kapital		855.400,00	855.400,00
Kapitalrücklage		726.724,71	726.724,71
Gewinnvortrag		2.131.658,04	1.614.908,57
Jahresüberschuss		313.399,96	516.749,47
<b><u>2. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</u></b>			
		1.960.026,00	2.014.186,00
<b><u>3. Rückstellungen</u></b>			
Steuerrückstellungen	109.969,00		74.337,00
Sonstige Rückstellungen	<u>9.800,00</u>		<u>9.800,00</u>
		119.769,00	84.137,00
<b><u>4. Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.647.639,45		18.055.612,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.258,02		117.825,63
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>135.934,77</u>		<u>452.831,74</u>
		16.825.832,24	18.626.269,87
<b><u>5. Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
		26.079,31	45.522,17
		<b><u>22.958.889,26</u></b>	<b><u>24.483.897,79</u></b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Kommunalbau GmbH  
Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Bretten  
Bretten

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		<u>1.727.249,52</u>	<u>2.011.745,71</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>		1.727.249,52	2.011.745,71
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	310.608,07		535.297,11
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		100,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>78.502,11</u>		<u>83.524,22</u>
		389.110,18	618.921,33
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	150.991,13		211.730,46
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>250.997,47</u>		<u>215.352,73</u>
		401.988,60	427.083,19
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.073,36		17.073,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.684,80</u>		<u>1.689,72</u>
		18.758,16	18.763,08
- davon für Altersversorgung Euro 1.684,80 (Euro 1.689,72)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		565.943,10	599.527,70
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	55.908,48		24.607,44
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	8.941,66		24.854,70
c) Reparaturen und Instandhaltungen	1.766,24		59.406,23
d) Fahrzeugkosten	2.952,28		4.759,68
e) Werbe- und Reisekosten	1.962,10		2.972,11
f) verschiedene betriebliche Kosten	140.500,88		202.316,62
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	212.031,64	1.129.669,84	318.916,78 1.585.293,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

**Kommunalbau GmbH**  
**Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Bretten**  
**Bretten**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	212.031,64	1.129.669,84	1.585.293,07 318.916,78
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufver- mögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>58.900,00</u>	270.931,64	<u>2.697,76</u> 321.614,54
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.752,00	11.698,69
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		451.357,17	530.587,10
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>55.871,12</u>	<u>95.275,49</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		364.261,91	649.514,63
12. sonstige Steuern		50.861,95	132.765,16
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<u>313.399,96</u>	<u>516.749,47</u>

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung laufend überwacht, sich auf Grund regelmäßiger mündlicher und schriftlicher Berichte der Geschäftsführung von der Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit überzeugt und wurde über alle wesentlichen geschäftlichen Vorgänge unterrichtet. Die in die Zuständigkeit des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse wurden in den drei stattgefundenen Sitzungen gefasst.

Die zur Abschlussprüfung bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hanns Buhlen + Partner GmbH, Bruchsal, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Kommunalbau GmbH zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und den Abschlussbericht für das Geschäftsjahr 2018 erstellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde vom Abschlussprüfer am 24. Juli 2019 erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2018 und schlägt ihn der Gesellschafterversammlung zur Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und den Mitarbeiter/Innen für das gezeigte Engagement im abgelaufenen Wirtschaftsjahr seinen Dank aus. Durch diesen vorbildlichen Einsatz ist es wiederum gelungen, ein gutes Ergebnis zu erwirtschaften.

Bretten, im Oktober 2019



Martin Wolff  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Oberbürgermeister

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

### **Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S. von § 267 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt jedoch auf Grund des § 103 GemO nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren rechtsformspezifische Regelungen zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr liegen nicht vor.

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	Kommunalbau GmbH Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Bretten
Firmensitz laut Registergericht:	Bretten
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Mannheim
Register-Nr.:	HRB 240219

### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear bzw. degressiv mit späterem Übergang zur linearen Methode vorgenommen. Bei den Zugängen des Geschäftsjahres kam die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ergaben sich erkennbare Risiken oder war der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger so wurde dies berücksichtigt.

Soweit Risiken im Forderungsbestand vorhanden waren wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Liquiden Mittel (Kassen-, Bankguthaben) wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zu Erfüllungsbeträgen angesetzt. Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 42.258,02 Euro (i.Vj. 117.825,63 Euro) sind durch branchenübliche Eigentumsvorbehalte gesichert.

Für bereits erhaltene Einnahmen, die einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen waren, war im Geschäftsjahr ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

### **Angaben zur Bilanz**

#### **Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

**ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018**

Kommunalbau Breiten GmbH Förderung des Wohnungs- und Gewerbebaus, 75015 Breiten

	Buchwert 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen	Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>							
<b>I. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	22.421.351,39	304.357,89	2.348.741,93	0,00	541.569,84	0,00	19.835.397,51
2. technische Anlagen und Maschinen	22.296,00	8.894,39	0,00	0,00	4.275,39	0,00	26.915,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.204,00	473,87	0,00	0,00	20.097,87	0,00	139.580,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>22.602.851,39</b>	<b>313.726,15</b>	<b>2.348.741,93</b>	<b>0,00</b>	<b>565.943,10</b>	<b>0,00</b>	<b>20.001.892,51</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
1. sonstige Ausleihungen	534.978,53	0,00	68.978,53	0,00	0,00	0,00	466.000,00
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>535.228,53</b>	<b>0,00</b>	<b>68.978,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>466.250,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>23.138.079,92</b>	<b>313.726,15</b>	<b>2.417.720,46</b>	<b>0,00</b>	<b>565.943,10</b>	<b>0,00</b>	<b>20.468.142,51</b>

### Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

### Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 8.957,39).

### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten betrug am 31.12.2018 Euro 16.825.832,24. Davon betragen die Verbindlichkeiten an Kreditinstitute mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Euro 9.226.620,90. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Euro 13.780.523 durch Bürgschaften der Stadt Bretten gesichert.

#### Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren Euro	Restlaufzeit bis 1 Jahr Euro	insgesamt 2018 Euro	insgesamt 2017 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon grundpfandrechtlich gesichert: Euro 0,00	9.226.620,90	4.434.393,22	16.647.639,45	18.055.612,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon durch Eigentumsvorbehalt gesichert: Euro 42.258,02	0,00	42.258,02	42.258,02	117.825,63
Verbindlichkeiten aus Steuern	0,00	518,34	518,34	15.277,30
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten - davon grundpfandrechtlich gesichert: Euro 0,00	0,00	135.416,43	135.416,43	437.554,44
	9.226.620,90	4.612.586,01	16.825.832,24	18.626.269,87

### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 12.213.246,23 (Vorjahr: Euro 17.298.812,50).

### Finanzielle Verpflichtungen/Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht.

### Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (§ 42 Abs.3 GmbHG) in Höhe von Euro 0,00 (im Vorjahr Euro 300.000,00) werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen. Sie werden unter der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" ausgewiesen.

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgegliedert:

<u>Tätigkeitsbereich</u>	<u>Umsatz in Euro</u>
Mieten und Pachten	1.727.249,52

#### Erläuterung der Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Bei den Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um:

- > Gewinne aus Grundstücksveräußerungen Euro 310.608,07 (i.Vj. Euro 535.297,11).

Bei den Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um:

- > Verluste aus Darlehensausfällen Euro 68.978,53.

### Sonstige Angaben

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0,00
Angestellte	0,00
leitende Angestellte	2,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>2,00</u>
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	2,00

#### Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

**Herr Wolfgang Pux, Sulzfeld, Verwaltungsbeamter**  
**Herr Frank Bohmüller, Walzbachtal, Verwaltungsbeamter**

## **Namen der Mitglieder der Unternehmensorgane**

Der satzungsgemäße Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr folgendermaßen zusammen:

**Herr Oberbürgermeister Martin Wolff, Bretten**  
**Herr Dr. Günter Gauß, Bretten - Arzt**  
**Herr Bernd Diernberger, Bretten-Diedelsheim - Zahntechnikermeister**  
**Herr Otto Mansdörfer, Bretten - Stadtentwicklungsplaner**  
**Herr Gerd Bischoff, Bretten, - Dipl. Kaufmann**  
**Herr Ulrich Schick, Bretten - Steinmetz- u. Steinbildhauermeister**  
**Herr Jörg Biermann, Bretten - DRK Kreisgeschäftsführer**  
**Herr Martin Knecht, Bretten - Rektor**  
**Frau Birgit Halgato, Bretten-Bauerbach - Industriekauffrau**

Vorsitzender des Aufsichtsrats war im Berichtsjahr Herr Oberbürgermeister Martin Wolff. Stellvertreter war Herr Dr. Günter Gauß.

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2018 Vergütungen von Euro 660,00 ausbezahlt.

## **Honorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 7.700,00 Euro.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahrs traten keine Vorgänge von besonderer Bedeutung auf, über die zu berichten wäre.

## **Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung**

Der Bilanzgewinn beträgt im Geschäftsjahr Euro 2.445.058,00. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 2.131.658,04 (i.Vj. Euro 1.614.908,57) miterfasst.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von Euro 2.445.058,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bretten, den 24. Juli 2019

  
\_\_\_\_\_  
Wolfgang Pux

  
\_\_\_\_\_  
Frank Bohmüller

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Kommunalbau Bretten GmbH

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunalbau Bretten GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunalbau Bretten GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 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 Aufsichtsrates 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 Überein-

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.

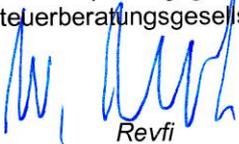
Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- 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 Prüfungsurteil 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.

Bruchsal, den 24. Juli 2019

HANNS BUHLEN + PARTNER GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
  
Revfi  
Wirtschaftsprüfer