WOBAU OH

75 Jahre

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Geschäftsbericht 2013

Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

Seestraße 7
23701 Eutin

Telefon: 0 45 21 / 79 00-0
Telefax: 0 45 21 / 79 00-29

E-Mail: info@wobau-oh.de
Internet. www.wobau-oh.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Gesellschaft	
Gesellschafter	3
Aufsichtsrat, Geschäftsführung	3
Lagebericht	
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	5
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	6
Vermögens- / Finanz- und Ertragslae des Unternehmens	8
Nachtragsbericht	9
Prognose- und Risikobericht	10
Jahresabschluss 2013	
Allgemeine Angaben	11
Bilanz	14/15
Anlagespiegel	16/17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Verbindlichkeitenspiegel	20/21
Bericht des Aufsichtsrates	22

Gesellschafter:

Kreis Ostholstein
Sparkasse Holstein
Stadt Oldenburg
Stadt Bad Schwartau
Stadt Eutin
Stadt Heiligenhafen
Gemeinde Stockelsdorf
Stadt Fehmarn
Gemeinde Ahrensbök
Gemeinde Malente
Gemeinde Ratekau
Gemeinde Lensahn
Gemeinde Süsel
Gemeinde Schönwalde
Gemeinde Sierksdorf
Gemeinde Wangels
Gemeinde Gremersdorf
Gemeinde Heringsdorf
Gemeinde Neukirchen
Gemeinde Grube
Gemeinde Kasseedorf
Gemeinde Riepsdorf
Gemeinde Dahme
Gemeinde Grömitz
Gemeinde Schashagen
Gemeinde Beschendorf
Gemeinde Harmsdorf
Gemeinde Göhl
Manfred Korell
Firma Gustav Tesnau
Rudolf Martens
Firma Otto Cobobes
Ewald Bischoff
Christiane Rüdiger
Heinrich Kleinschmidt
Reimer Clasen
Volker Clausen
Fabian Weist
Klaus Giesler

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Joachim Wegener, Kreispräsident
(stellvertretender Vorsitzender) bis zum 04.08.2013
Ulrich Rüder, Kreispräsident,
(stellvertretender Vorsitzender) ab 05.08.2013
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor,
Thomas Keller, Bürgermeister
Klaus-Dieter Schulz, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur,
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Uwe-Otto Schmiedt, Bürgermeister
Gerd Schuberth, Bürgermeister
Michael Koch, Bürgermeister,

Richtfest Neubau Otto-Haesler-Str., Eutin:
Landrat R. Sager, stellv. Bürgermeisterin E. Lohse,
Architekten Bielke und Struve, F. Weist

Finkenweg 3-4 in Eutin vor Modernisierung

Finkenweg 3-4 in Eutin nach der Modernisierung

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Ausgangslage

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielweise Fahrzeug- oder Maschinenbau.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte die nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2011 um 3,3 Prozent, 2012 um 0,7 Prozent).

Als Verbandsunternehmen investieren wir langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände. Wir sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Wir bieten zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaft und verschiedene Dienstleistungen an. Dazu gehören eine umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung und Gemeinschaftseinrichtungen. Wir vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl.

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2013. (Vorjahreszahlen in Klammern).

Objekte

	insgesamt
Wohnungen	1.776 (1.788)
gewerbliche Objekte	11 (12)
Garagen	399 (399)
	2.186 (2.199)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**107.704,15 m²**

In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2013 zu 2012 wie folgt geändert:

Er verringerte sich im Berichtsjahr um 12 Wohnungen. Hier wurden zwei nicht mehr zeitgemäße Wohnblöcke in Bujendorf Dorfstraße 24+26 verkauft (12 Wohnungen). Ferner entfällt eine Gewerbefläche aufgrund eines geplanten Abrisses.

In 2014 werden wir weitere 45 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche in der Otto-Hässler-Straße 2-2a in Eutin, planmäßig fertig stellen.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2013 lässt sich festhalten, dass im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des Wohnungsmarktes eingetreten sind. Der Wohnungsmarkt im Südbereich kann weiterhin als entspannt betrachtet werden, wohingegen im Nordbereich – vor allem in Lensahn und Oldenburg – die Vermietungssituation leicht angespannt ist, dies gilt auch für Teile des Wohnungsmarktes in Eutin.
Insgesamt kann man aber von einem entspannten Wohnungsmarkt mit auffälligen Unterschieden zwischen dem nördlichen und südlichen Kreis sprechen.
Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 7.146 (Vorjahr: TEUR 6.985) und erhöhten sich damit um TEUR 161. Dieses beruht im Wesentlichen auf die Vollauswirkung unseres in 2012 fertig gestellten Neubaus in Bad Schwartau sowie auf in 2013 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.
Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 9.884 (2012) auf TEUR 10.120 (2013) erhöht.
Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 164) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 1,53 % (Vorjahr: 2,35 %).
Der Rückgang der Erlösschmälerungen ist ein guter Indikator für die Zufriedenheit der Mieter unserer Bestände, die Quote ist in erster Linie auf die Marktsituation zurück zu führen.

Ohne Berücksichtigung der Wohnungen, die wegen geplanter Modernisierungen/Umbauten leer standen, ergab sich im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Leerstand von 10 Wohnungen (Vorjahr: 16 Wohnungen).
Gemessen am Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Leerstand von 0,56 % (Vorjahr: 0,90 %).
Im Jahre 2013 wechselten 199 Mieter (Vorjahr: 245) die Wohnung. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 11,15% (Vorjahr: 13,70%). Um eine Reduzierung der Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voranzutreiben, muss die Gesellschaft das Ziel der Produktverbesserung durch sinnvolle Modernisierungen weiterhin verfolgen sowie die Serviceleistung am Mieter verstärken.

2) Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten für Fremdleistungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.153,3 (Vorjahr: TEUR 1.372,1). In den erwähnten Kosten sind sowohl Aufwendungen für die Beseitigung von Versicherungsschäden als auch Beseitigungen von Schäden, die vom Mieter verursacht wurden, in Höhe von TEUR 132,6 (Vorjahr: TEUR 145,5) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.
Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben der laufenden Instandhaltung auch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 120,5 (Vorjahr: TEUR 278,6) durchgeführt. Insbesondere sind hier die Arbeiten an den Heizungsanlagen in Stockelsdorf, Tilsiter Straße 20-24a zu erwähnen.

3) Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden im Jahr 2013 TEUR 481,3 (Vorjahr: TEUR 1.017,9) investiert (reine Fremdkosten). Die anteiligen eigenen aktivierten Eigenleistungen des Jahres 2013 betrugen TEUR 59,3. Diese aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden um Teilschulderlasse bzw. Tilgungszuschüsse von TEUR 26,7 (Vorjahr: TEUR 36) gemindert. Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen lag in der Wärmedämmung von Gebäuden sowie Heizungserneuerungen in Eutin (Fenster, Fassaden, Keller- und Bodendecken).

Folgende Objekte wurden im Berichtsjahr fertig gestellt und mit einem Wärmeverbundsystem sowie neuer Heizungsanlage versehen:
Baukosten inkl. aktivierter Eigenleistungen

	TEUR
Eutin, Finkenweg 3+6	382,9

Im Zuge der Gebäudesanierungen wurden jeweils die Außenanlagen erneuert bzw. sinnvoll umgestaltet. Diese Maßnahmen tragen nicht unerheblich zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

4) Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2013 wurde mit dem Neubau von 45 Wohnungen und einem Gewerbeobjekt in Eutin, Otto-Hässler-Straße 2-2a, begonnen. Bis zum 31.12.2013 fielen – unter Anlagen im Bau – Baukosten und Grundstückskosten – incl. aktivierter Eigenleistungen von 80 TEURO – in Höhe von TEURO 2.336,6 an.

Ausblick 2014-2015:

Das oben genannte Neubau Objekt wird zum 01.07.2014 bzw. 01.08.2014 bezugsfertig sein.

Alle Wohnungen bis auf eine – zum Stichtag 31.05.2014 – sind bereits vermietet.
Die geplanten Baukosten in Höhe von 6 Mio. Euro ohne Grundstückkosten werden zum jetzigen Zeitpunkt eingehalten.

Im Jahr 2014 / 2015 soll mit der Genehmigungsplanung eines Neubaus von ca. 25 Wohnungen in Burg auf Fehmarn begonnen werden, sodass mit einem Baubeginn 2016 gerechnet werden kann.

5) Zukäufe und Verkäufe

Die Gesellschaft kaufte im Geschäftsjahr keine Baugrundstücke.
Zum 01.07.2013 erfolgte die Veräußerung von 12 Wohnungen in der Dorfstraße 24+26 in Bujendorf zu einem Kaufpreis von TEUR 310.
Grundstücksteilflächen wurden für die Errichtung des Neubaus in Eutin getauscht.

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
Malente/zum Verkauf vorgesehen	1.670	70.140
-weitgehend kein Bauland	15.721	38.590
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	3.212
	20.215	111.942

Mieterfest Marienburgstraße Stockelsdorf

6) Personalwesen und Betriebsorganisation

Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2013 für das Unternehmen sechs kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon zwei in Teilzeit, und zwei kaufmännische Mitarbeiter, davon einer in Teilzeit und eine Auszubildende sowie 7 Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden Ende 2013 drei Mitarbeiter beschäftigt.

7) Zusammenfassende Wertungen

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unveränderten Personalbestand gestärkt haben.

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht wird die Vermögens- und Kapitalstruktur in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2013 TEUR	%	31.12.2012 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	75.500,0	93,3	74.835,7	94,7	+664,3
Umlaufvermögen	5.424,8	6,7	4.184,6	5,3	+1.240,2
Gesamtvermögen	**80.924,8**	**100,0**	**79.020,3**	**100,0**	**1.904,5**

	31.12.2013 TEUR	%	31.12.2012 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	18.287,7	22,6	16.332,9	20,7	+1.954,8
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,0	0,0	60,7	0,1	-60,7
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	56.346,8	69,6	57.107,6	72,3	-760,8
Pensionsrückstellungen	1.266,8	1,6	1.220,6	1,5	+46,2
kurzfristig Fremdmittel	5.023,5	6,2	4.298,5	5,4	+725,0
	80.924,8	**100,0**	**79.020,3**	**100,0**	**1.904,5**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 1.904,5 höher als im Vorjahr. Dieser Umstand war in erster Linie auf Zugänge im Anlagevermögen zurück zu führen. Im wesentlichen waren es die Herstellungskosten für den Neubau in Eutin sowie die nachträglichen Herstellungskosten für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (Vollwärmeschutz, Heizung, Balkone) in Eutin, die den Anstieg des Anlagevermögens ausmachten. Vermindernd wirkte sich dagegen vor allem die planmäßige Abschreibung aus.
Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen von Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten und flüssige Mittel.
Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 1.954,8 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 20,7% Ende 2012 auf 22,6% Ende 2013 gestiegen.
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Objektfinanzierungsmitteln. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung sowie Darlehensrückzahlungen aus.
Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, sonstige Rückstellungen sowie übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2) Finanzlage

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.
Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 3.849), der u. a. durch einen höheren Jahresüberschuss als im Vorjahr ausfiel. Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich und auf Einzahlungen aus Verkäufen von bebauten Grundstücken angewiesen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt um TEUR 692,0 auf TEUR 1.750,0 Ende 2013.
Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhanges. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.011,5 (Vorjahr: TEUR 1.743,9) ab. Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und hier besonders die Mehreinnahmen bei den Nettokaltmieten positiv auf das Ergebnis aus. Ferner wirkten sich die Erträge aus dem Verkauf von 12 Wohnungen in Bujendorf auf das Ergebnis aus. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12 auf TEUR 530,7. Ebenfalls positiv wirkten sich die reduzierten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (niedrigere Instandhaltungskosten im Wesentlichen)auf das Ergebnis aus.
Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind zum Vorjahr leicht auf TEUR 144,1 gesunken. Ergebnis mindernd waren vor allem die Kapitalkosten.

4) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Geschäftsführung empfehlen den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.011.462,35 wie folgt zu verteilen:

	EUR
Dividende auf das Stammkapital	
Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.954.756,35
Bilanzgewinn	**2.011.462,35**

IV. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 sind keine Ereignisse eingetreten, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.

V. Prognose- Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft erstellt eine Wirtschafts- und Finanzplanung für drei Jahre. Diese Konzeption des Planens und Handelns berücksichtigt alle systematisch gewonnenen und aktuellen Erkenntnisse sowie Entwicklungen der Wohnungsbaugesellschaft.

Wir betreiben ein aktives Zinsmanagement und versuchen zusammen mit unseren Bankpartnern das Darlehensportfolio stetig zu optimieren.

Die Wirtschafts- und Finanzlage 2014 und der folgenden Jahre wird weiterhin durch Investitionen in energetische Maßnahmen sowie Neubaumaßnahmen in unserem Wohnungsbestand geprägt sein. Ferner wird die laufende sowie planmäßige Instandhaltung unserer Objekte das Unternehmen wie bisher belasten.

Für den Wohnungsbestand in Ostholstein rechnet das Unternehmen mit einer etwa gleich bleibenden Vermietungsquote. Die Gesellschaft setzt deshalb den eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit durch eine Optimierung des Hausbewirtschaftungsergebnisses und durch gezielte Bestandsinvestitionen zur Verbesserung der Produktqualität weiter fort.

Der Investitionsschwerpunkt liegt im Jahr 2014 wesentlich in einem Neubauvorhaben in Eutin, das im April 2013 bereits begonnen hat. Mit unseren aktuellen und zukünftigen Neubauvorhaben sehen wir gute Chancen, neue Mieter zu gewinnen, die wir durch unseren bisherigen Wohnungsbestand noch nicht bedienen konnten. Ferner liegt der Schwerpunkt – wie in den Vorjahren – in energetischen Maßnahmen im Finkenweg 2-6 in Eutin.

Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2014 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2014 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2013 liegt.

Die Gesellschaft wird aus gegenwärtiger Sicht auch weiterhin über genügend finanzielle Mittel verfügen, um die Investitionen der nächsten Jahre durchführen zu können. Mittelfristig sind im Vergleich zu den Vorjahren geringere Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, weil eine relativ gute Modernisierungsquote erreicht ist. Durch die zahlreichen Wertverbesserungen der letzten Jahre hat sich die Gesellschaft eine gute Ausgangsposition zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit geschaffen.

Die Neubautätigkeit ist hingegen in Abhängigkeit von Rentabilitätsgesichtspunkten in begrenztem Umfang vorgesehen.

Als latent vorhandene wohnungswirtschaftliche Risiken werden nach wie vor – zu einem – die zurzeit neuen Restriktionen aus der EnEV 2014 respektive die zu hohen Anforderungen an energetische Maßnahmen gesehen.

Gleiches gilt für die langfristige Entwicklung auf den Kapitalmärkten, die ausgehend von dem derzeit niedrigen Zinsniveau zu höheren Kapitalkosten führen können.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht zu befürchten. Durch ein aktives Zinsmanagement unter Einbeziehung der Steuerung von Darlehensfälligkeiten wird Vorsorge getroffen.

Eine ständige interne Berichterstattung, Controlling sowie die Beobachtung externer Einflussgrößen tragen zu einer Minimierung der Risikofaktoren bei. Um sich im Bedarfsfalle mit Kapital zu günstigen Konditionen versorgen zu können, überprüft das Unternehmen ständig die Grundbücher auf freie Beleihungsräume.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Risiken erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft führen können.

Eutin, den 31. März 2014

Anhang zum Jahresabschluss 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.
Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich nachträglich angefallener Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten enthalten Eigenleistungen (anteilige Personal- und Sachaufwendungen), die im Rahmen der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung ermittelt wurden. Der Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 und 80 Jahren zugrunde. Durch Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten verlängert sich durch die Beibehaltung des Abschreibungssatzes die Nutzungsdauer der Gebäude. Für zehn Wohngebäude (Zugänge 1994-1998) wurde die degressive Abschreibung gemäß § 7. Abs. 5 EStG vorgenommen. Geschäftsbauten werden mit 2% und 5% der Anschaffungs-und Herstellungskosten abgeschrieben. Für Garagen wird eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrundegelegt. Die ab dem Jahr 2001 fertiggestellten Garagenanlagen wurden mit 3% der Herstellungskosten abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.
Bauvorbereitungskosten wurden mit bisher angefallenen Bau- und Baunebenkosten angesetzt. Für Maßnahmen, die nicht mehr durchgeführt werden, wurden außerplanmäßig EUR 47.513,16 abgeschrieben.
Andere Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten mit Nettobeträgen von 150 EUR bis 1.000 EUR aus dem Jahr 2009 wurde der gebildete Sammelposten mit 20% letztmalig abgeschrieben (gem. § 6 Abs. 2a EStG). Dieser Sammelposten wurde im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurden geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Nettoanschaffungswert von 410 EUR sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs-und Heizkosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten einschließlich Eigenleistungen bilanziert.

Die **Anderen Vorräte** wurden zu den Einstandspreisen der letzten Lieferungen (FIFO-Verfahren) bilanziert. Erhebliche Preisunterschiede zum letzten Marktpreis sind nicht erkennbar.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert, gegebenenfalls vermindert um Einzelwertberichtigungen, angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel** wurden zum Nennbetrag bewertet.

Geldbeschaffungskosten wurden aktiviert und über 30 Jahre bzw. gemäß Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben.
Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HBG werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die Ermittlung erfolgte auf Basis des aktuel¬len Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83% und eines durchschnittlichen Steuersatzes von 12,25% für Gewerbesteuer.

Die **Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Dabei wurde unverändert zum Vorjahr zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Anpassung der Versorgungsbezüge von 2% angesetzt. Außerdem wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88% zum 31.12.2012 (Vorjahr 5,04%) zugrunde gelegt. Die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahre 2005 (RT 2005G) wurden verwendet.

Eine in den Vorjahren gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr mit dem Restbetrag in Höhe von ⇔60.676,61 bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit bzw. der durchschnittlichen Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläumszuwendungen.
Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagespiegel ersichtlich.

2. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen eine 100%ige Beteiligung an der Verwaltungs-und Betreuungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin. Laut Jahresabschluss 2013 betrug das Eigenkapital ⇔27.439,16. Es wurde ein Jahresergebnis in Höhe von ⇔ 47.853,01 ausgewiesen, das an die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH abzuführen ist, da beide Unternehmen seit 2007 durch einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag verbunden sind.

3. Die in den „Sonstigen Vermögensgegenständen" ausgewiesenen Forderungen enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs-und Veröffentlichungskosten in Höhe von ⇔46.255,00 enthalten.

5. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind folgende Beträge gegen Gesellschafter vorhanden:

	2013 EUR	2012 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	4.846,75	4
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	32.610.178,68	32.824
gegenüber anderen Kreditgebern:	2.167.866,34	2.208
Erhaltene Anzahlungen	42.397,00	52
aus Lieferungen und Leistungen	144.616,52	2

6. Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitenspiegel.

7. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1 Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Versicherungsschadenerstattungen von ⇔183.939,88 (Vorjahr 138 TEUR).
2 Von den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf Altersversorgung ⇔55.043,09 (Vorjahr 47 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.v. für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2013 auf insgesamt netto ⇔ 16.231,25.
Die unterhalb der Bilanz ausgewiesenen Haftungsverhältnisse betreffen eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Betrag von TEUR 2.628 für ein Darlehen, das die Tochtergesellschaft zur Finanzierung des Ankaufs von 38 Wohnungen valutiert hat. Eine Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft wird nicht erfolgen, da das entsprechende Darlehen Ende 2013 vollständig abgelöst worden ist. Das Kreditinstitut hat die Gesellschaft Ende Januar 2014 aus der Bürgschaftsverpflichtung entlassen.
Die Gesellschaft hat ein derivatives Finanzinstrument (Swap) mit Vertragsende 2027 vertraglich vereinbart. Dieses Finanzinstrument wurde im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während deren Laufzeit Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Zum 31.12.2013 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 2.657. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem negativen Marktwert von TEUR 474,2 keine liquiditäts-und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.
Zum Bilanzstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Bau-und Architektenverträgen in Höhe von 3,8 Mio. EUR, die überwiegend durch Fremdmittel finanziert sind. Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2013 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 21 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2013	2012
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 3 in Teilzeit)	9	9
Hausmeister	8	9
nebenberufliche Kräfte	3	3

Es ist eine Auszubildende beschäftigt.
Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Im Sinne des § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge und auf die Angabe der Bezüge für ehemalige Geschäftsführer verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Joachim Wegener, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender) bis 26.08.2013
Ulrich Rüder, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender) ab 26.08.2013
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Klaus-Dieter Schulz, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Uwe-Otto Schmiedt, Bürgermeister
Gerd Schuberth, Bürgermeister
Michael Koch, Bürgermeister

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr ⇔1.727,06 (Vorjahr ⇔1.787,80).
Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von ⇔1.199.459,76 (Vorjahr ⇔1.155.729,36) für Mietkautionen.
Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von ⇔56.706,00 vorzunehmen und dern anderen Gewinnrücklagen ⇔1.954.756,35 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2014

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		873,31	1.903,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.425.287,99		71.616.118,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.159.012,67		2.222.696,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	111.941,86		338.424,53
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.980,20		7.562,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.922,36		253.802,18
6. Anlagen im Bau	2.336.781,27		35.463,14
7. Bauvorbereitungskosten	19.193,82	75.322.120,17	161.131,58
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.564,59	25.564,59
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.093.774,35		2.947.144,18
2. Andere Vorräte	53.885,73	3.147.660,08	55.511,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.046,19		18.356,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	278.828,90		0,00
3. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	239.257,54	527.132,63	105.595,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.749.976,57	1.058.007,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	151.434,38		173.057,58
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	151.434,38	0,00
		80.924.761,73	79.020.339,71

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2012 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	945.100,00		945.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	472.550,00		472.550,00
2. Andere Gewinnrücklagen	14.858.596,04		13.171.388,76
III. Jahresüberschuss	2.011.462,35	18.287.708,39	1.743.913,28
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.266.770,00		1.220.558,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		60.676,61
3. Sonstige Rückstellungen	140.429,82	1.407.199,82	148.526,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.199.812,04		54.943.516,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.167.866,34		2.208.032,53
3. Erhaltene Anzahlungen	3.429.742,01		3.411.837,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.188,74		40.160,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710.342,45		420.576,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		176.378,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	632.641,11	61.171.592,69	5.102,07
davon aus Steuern: (€ 2.559,48)			(3.369,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (€ 0,00)			(1.733,07)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		58.260,83	52.022,26
		80.924.761,73	79.020.339,71
Haftungsverhältnisse		2.628.000,00	2.628.000,00

Anlagenspiegel 2013

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2013 EUR	Zugänge Umbuchungen (U) EUR	Abgänge Umbuchungen (U) EUR	Stand am 31.12.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	88.351,85	0,00	0,00	88.351,85
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.662.159,58	123.019,75 474.309,02 (U)	245.621,72	100.013.866,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.332.389,43	0,00	0,00	3.332.389,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	424.560,21	0,00	53.542,50 226.443,01 (U)	144.574,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.185,53	0,00	0,00	27.185,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.213,91	115.607,33	80.038,66	943.782,58
6. Anlagen im Bau	35.463,14	2.417.584,61 361.256,97 (U)	5.900,00 471.623,45 (U)	2.336.781,27
7. Bauvorbereitungskosten	161.131,58	43.074,93 0,00 (U)	47.513,16 137.499,53 (U)	19.193,82
	104.551.103,38	2.699.286,62 835.565,99 (U)	432.616,04 835.565,99 (U)	106.817.773,96
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	25.564,59
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
	25.564,59	0,00	0,00	25.564,59
	104.665.019,82	2.699.286,62 835.565,99 (U)	432.616,04 835.565,99 (U)	106.931.690,40

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Stand am 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2013 EUR	Stand am 31.12.2013 EUR	Stand am 31.12.2012 EUR
86.448,60	1.029,94	0,00	87.478,54	873,31	1.903,25
28.046.040,87	1.620.801,74	78.263,97	29.588.578,64	70.425.287,99	71.616.118,71
1.109.692,96	63.683,80	0,00	1.173.376,76	2.159.012,67	2.222.696,47
86.135,68	39,66	53.542,50	32.632,84	111.941,86	338.424,53
19.622,97	1.582,36	0,00	21.205,33	5.980,20	7.562,56
654.411,73	86.495,14	61.046,65	679.860,22	263.922,36	253.802,18
0,00	0,00	0,00	0,00	2.336.781,27	35.463,14
0,00	47.513,16	47.513,16	0,00	19.193,82	161.131,58
29.915.904,21	1.820.115,86	240.366,28	31.495.653,79	75.322.120,17	74.635.199,17
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
30.002.352,81	1.821.145,80	240.366,28	31.583.132,33	75.348.558,07	74.662.667,01

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	EUR	EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		10.119.633,35	9.884.128,31
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		146.630,17	91.874,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		144.098,95	208.974,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		530.702,18	650.242,45
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.869.207,62	4.055.131,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	863.009,65		858.074,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	221.190,42	1.084.200,07	214.146,71
davon für Altersversorgung € 55.043,09			(46.633,66)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.821.145,80	1.847.319,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		488.061,50	435.855,34
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		47.853,01	42.941,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.195,69	32.506,44
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 450,22			(3.346,26)
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.519.238,43	1.563.815,83
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 60.058,39			(59.322,00)
13. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**2.214.259,93**	**1.936.324,27**
14. **Außerordentliches Ergebnis**		**0,00**	**0,00**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-1,17
16. Sonstige Steuern		202.797,58	192.412,16
17. **Jahresüberschuss**		**2.011.462,35**	**1.743.913,28**

Eingang Neubau Otto-Haesler-Str., Eutin, Frühjahr 2014

Richtfest März 2014: Blick in den Innenhof

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2013

		insgesamt	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr
	€	€	€
- davon aus Steuern	2.559,48		
	(3.369,00)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
	(1.733,07)		
		61.171.592,69	6.866.323,86
		(61.205.604,80)	(6.476.225,04)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
7.944.823,88 (8.816.100,56)	44.230.289,06 (43.741.504,26)	54.199.812,04 (54.943.516,64)	Grundpfandrechte
163.365,60 (163.365,26)	1.962.984,64 (2.003.826,17)	2.004.496,37 (2.041.774,78)	Grundpfandrechte
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
3.805,65 (4.583,51)	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
8.111.995,13 (8.984.049,33)	46.193.273,70 (45.745.330,43)	56.204.308,41 (56.985.291,42)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der Aufsichtsrat laufend vom Geschäftsführer über die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Gesellschaft informiert, respektive unterrichten lassen.

Lebenshilfe Spendenübergabe
Landrat Reinhard Sager und Geschäftsführer Fabian Weist

Der Aufsichtsrat hat sich in drei Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen des Geschäftsführers, ausführlich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft befasst. Auf der Grundlage der ihm im Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung vorbereitet.

Insbesondere befasste sich der Aufsichtsrat mit den Investitionsprogrammen für den Wohnungsbestand, dem Finanz-und Wirtschaftsplan 2013, dem Jahresabschluss 2012, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

Ein Schwerpunktthema des Aufsichtsrates war darüber hinaus, die umfangreiche Neubautätigkeit von 45 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Eutin, Otto-Häßler-Straße 2-2a sowie energetischer Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungen in Eutin, Finkenweg 3-6.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Gesellschaft vom Geschäftsführer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war äußerst erfreulich und konstruktiv.

Der vorliegende Jahresabschluss 2013 mit Bilanz-, Gewinn-und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Einwände haben sich dabei nicht ergeben.

Der gesetzliche Teil des Jahresabschlusses ist vom Geschäftsführer entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle der Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) aufgestellt worden.

Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen:

1) den Jahresabschluss 2013 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2013 zuzustimmen.

3) dem Geschäftsführer für das Jahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2013 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 10.06.2014

Der Aufsichtsrat

(Reinhard Sager)
Aufsichtsratsvorsitzender

WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH
Seestraße 7 | 23701 Eutin-Neudorf
Telefon (0 45 21) 79 00-0
www.wobau-oh.de

Kompetenter Vermieter seit 1938