

Wirtschaftsplan

2015



Wittenberg, 14. November 2014

Inhaltsübersicht	Seite
<u>Wirtschaftsplan 2015 mit Vorschau 31.12.2014</u>	<u>1</u>
<u>Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2015</u>	<u>2-3</u>
<u>Gewinn- u. Verlustrechnung 2015 und Vorschau 31.12.2014</u>	<u>4</u>
<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2015</u>	<u>5</u>

Anlagen

<u>Wirtschaftsplan 2015 -2020</u>	<u>1</u>
<u>Gewinn- u. Verlustrechnung 2015 - 2020</u>	<u>2</u>
<u>Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2016 - 2020</u>	<u>3</u>
<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2016 - 2020</u>	<u>4</u>

WITRA Service GmbH
Wirtschaftsplan 2015 mit Vorschau zum 31.12.2014

Finanzvorschau in T€	Vorschau 31.12.14 in T€	Plan 2015 in T€
1. Guthaben Beginn Geschäftsjahr	203	196
2. Auszahlung gem. Gewinnabführungsvertrag	50	50
3. Einnahmen		
3.1 Einnahmen steuerfrei	1.066	1.070
3.2 Einnahmen steuerpflichtig (19%)	384	350
3.3 Einnahmen Rauchmelder	35	57
3.4 Sonstige betriebliche Erträge	42	15
3.5 Einnahmen PV-Anlagen	214	276
3.6 Fremdmittel	33	0
3.7 Zinserträge	1	1
Einnahmen 3.1 - 3.7 insgesamt	1.775	1.769
4. Ausgaben		
4.1 Investitionen in das Anlagevermögen	52	20
4.2 Wareneinkauf/Material/Fremdleistungen	110	100
4.3 Investitionen Rauchmelder/Material	67	67
4.4 Personalkosten	1.068	1.115
4.5 Raumkosten	43	43
4.6 Versicherungen/Beiträge	12	12
4.7 Reparatur/Instandhaltung	22	22
4.8 KfZ - Kosten	83	82
4.9 Werbe-/Reisekosten	6	6
4.10 Allg. Verwaltungskosten	55	52
4.11 Umsatzsteuer	74	80
4.12 Zinsen aus Photovoltaikanlagen	41	35
4.13 Tilgung aus Photovoltaikanlagen	71	77
4.14 Sonstige Zinsen	2	0
4.15 Sonstige Tilgung	26	11
Ausgaben 4.1 - 4.15 insgesamt	1.732	1.722
5. Liquidität/Ergebnis der Periode	43	47
6. Kumulierte Liquidität per 31.12. des Jahres	196	193

Wirtschaftsplan 2015

Die Geschäftsfelder der Gesellschaft konzentrieren sich zum überwiegenden Teil wie folgt:

- Hausmeistertätigkeiten in den Beständen der WIWOG mbH,
- Grünflächenpflegearbeiten,
- Reinigungsarbeiten,
- Winterdienst,
- Betreiben von Photovoltaikanlagen,
- Einbau und Wartung von Rauchmeldern,
- Sonstige Leistungen „Rund um die Immobilie“.

Die Basis für die Aufstellung des Planes 2015 ist die Prognosedarstellung zum 31.12.2014.

Im Jahr 2013 wurde ein neues Geschäftsfeld ausgebaut. Der Gesetzgeber fordert, alle Wohnungen bis zum Jahr 2015 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Somit wird sich die WIWOG mbH der WITRA Service GmbH als Dienstleister bedienen, um diese gesetzliche Auflage zu erfüllen. Gleichzeitig wird die Wartungspflicht als dauerhafte Aufgabe an die WITRA Service GmbH übertragen. Die Investitionen für die Rauchmelder werden im Jahr 2015 fortgeführt und beendet.

Der Planansatz wurde nach dem derzeitigen Kenntnisstand der bestehenden Auftragssituation in den bisherigen Geschäftsfeldern aufgestellt.

Einnahmen

Die **steuerfreien Umsatzerlöse** werden für das Jahr 2015 mit einer geringfügigen Erhöhung geplant. Trotz des geplanten Rückbaues bei der WIWOG mbH wird von einer leichten Erhöhung der steuerfreien Umsätze ausgegangen.

Bei den **steuerpflichtigen Umsätzen** gehen wir von einer Reduzierung der Umsätze aus, da im Jahr 2014 ein einmaliger Auftrag zur Beräumung der zum Abriss vorgesehenen Garagen enthalten ist.

Erlöse für Rauchwarnmelder wurden 57 T€ geplant.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** werden sich gegenüber dem Vorjahr verringern. Hier wirkt insbesondere der Wegfall der Eingliederungshilfen des Jobcenters.

Im Bereich der **Einnahmen aus Photovoltaikanlagen** erfolgte eine geringfügige Erhöhung gegenüber dem Jahr 2014.

Eine **Fremdmittelaufnahme** ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes nicht vorgesehen.

Ausgaben

Die **Investitionen in das Anlagevermögen** werden sich im Jahr 2015 auf den Fuhrpark beschränken.

Die Position des **Materialeinkaufes** wird sich geringfügig verringern.

Für die Anschaffung der **Rauchmelder** im Jahr 2015 sind letztmalig 67 T€ als Ausgaben geplant.

Der vollständige Bedarf an Rauchmeldern wird im Jahr 2015 gedeckt sein.

Eine Steigerung wird bei den **Personalkosten** auf Grund der Anpassung an den Mindestlohn ausgewiesen, welche auftragsbedingt Schwankungen unterliegen.

Durch die weitere Nutzung der Lagerhalle in der Dessauer Straße 280 bleiben die **Raumkosten** gegenüber dem Vorjahr konstant. Durch die seit 2011 für einen Zeitraum von 5 Jahren angemietete Lagerhalle können die gesamte Technik sowie sonstige Materiallagerungen untergebracht werden.

Die Positionen **Versicherung, Instandhaltung** und der Bereich der **KFZ-Kosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten** bleiben annähernd konstant gegenüber dem Jahr 2014.

Die Ausgabenposition für die abzuführende **Umsatzsteuer** an das Finanzamt bleibt nahezu konstant.

Die Kostenposition für die **Zinsen** als auch für die **Tilgung** der Photovoltaikanlagen wird auf Basis der abgeschlossenen Kreditverträge zum Ansatz gebracht. Durch die Neuprolongation zweier Kreditverträge können die Zinsen reduziert werden. Durch Beibehaltung der Annuität erhöht sich die Tilgungsrate.

Der Bereich **sonstige Zinsen** und **Tilgung** umfasst den Erwerb des Fuhrparks bzw. die Finanzierung diverser Technik. Im Dezember 2013 wurde ein neuer Piaggio über Kreditfinanzierung angeschafft, somit bleibt die sonstige Tilgung nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Zielstellung besteht darin, dass sukzessive bei Nutzfahrzeugen ein Erwerb vorgenommen wird. Die **Leasingverträge sollen zukünftig nur für PKW's zum Ansatz kommen.**

Insgesamt stehen den geplanten **Einnahmen** in Höhe von **1.769 T€ Ausgaben** in Höhe von **1.722 T€** gegenüber. Dementsprechend ergibt sich eine **Periodenliquidität** in Höhe von **47 T€**. Somit wird eine kumulierte Liquidität der Gesellschaft zum 31.12.2015 in Höhe von **193 T€** erwartet.

In der kumulierten Liquidität in Höhe von 193 T€ ist bereits ein Betrag in Höhe von 50 T€ als Gewinnabführung berücksichtigt.

WITRA Service GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015
und Vorschau zum 31.12.2014

	Vorschau 31.12.14 in T€	Plan 2015 in T€
1. Umsatzerlöse	1.680	1.657
2. Sonstige betriebliche Erträge	35	15
3. Materialaufwand	93	90
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	40	40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53	50
4. Personalaufwand	1.068	1.115
a) Löhne und Gehälter	877	915
b) soziale Abgaben	191	200
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	180	150
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	225	217
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	2	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	43	35
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	108	66
10. Sonstige Steuern	2	2
11. Jahresüberschuss	106	64

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Die **Umsatzerlöse** werden sich nur geringfügig gegenüber dem Jahr 2014 verringern.

Ausschlaggebend hierfür ist ein einmaliger Auftrag im Jahr 2014 zur Beräumung der zum Abriss vorgesehenen Garagen.

Die steigenden Einnahmen aus der Miete und Montage der Rauchwarnmelder gleichen den Rückgang zum Teil aus.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** werden sich voraussichtlich gegenüber dem Vorjahr auf 15 T€ reduzieren. Hier wirkt sich insbesondere der Wegfall der Eingliederungshilfen des Jobcenters aus.

Der **Materialaufwand** wird, in Abhängigkeit zu den erwartenden Aufträgen, annähernd unverändert gegenüber dem Vorjahr 90 T€ betragen.

Der **Personalaufwand** wird voraussichtlich auf 1.115 T€ steigen. Da alle Dienstleistungen sich sehr personalintensiv darstellen, ist diese Position sehr volatil, so dass hier eine direkte Abhängigkeit zum Auftragsvolumen hergestellt werden muss. Hier wurde die Anpassung an den Mindestlohn ab 01. Januar 2015 mit berücksichtigt.

Die **Abschreibungen** reduzieren sich auf 150 T€.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erfahren eine geringe Verbesserung, so dass im Jahresplan 2015 dafür 217 T€ vorgesehen sind.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** können im Jahr 2015 auf Grund der Neuprolongation zweier Kredite für die Photovoltaikanlagen auf 35 T€ gesenkt werden. Die Annuität bleibt zwar nahezu konstant, demzufolge erhöht sich die Tilgungsrate.

Die gesamten Zinsaufwendungen sind mit 35 T€ im Jahr kalkuliert.

Durch das bestehende Organschaftsverhältnis und dem beurkundeten Ergebnisabführungsvertrag mit der WIWOG mbH sind keine **Steuern vom Einkommen und Ertrag** durch die WITRA Service GmbH zu zahlen.

Somit ergibt sich ein Ergebnis aus der **gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** in Höhe von 66 T€. Abzüglich der sonstigen Steuern ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von voraussichtlich 64 T€.

Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der ausgewiesene Jahresüberschuss vollständig in den Jahresabschluss der WIWOG mbH übernommen.

Wirtschaftsplan der WITRA Service GmbH für die Jahre 2015 - 2020

Finanzvorschau in T€	Vorschau 31.12.2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020 <i>2020</i>
1. Guthaben Beginn Geschäftsjahr	203 T€	196 T€	193 T€	234 T€	297 T€	358 T€	413 T€
2. Auszahlung gemäß Gewinnabführungsvertrag	50 T€	50 T€	50 T€	50 T€	50 T€	50 T€	50 T€
3. Einnahmen							
3.1 Umsatzerlöse steuerfrei	1.066 T€	1.070 T€	1.065 T€	1.060 T€	1.055 T€	1.055 T€	1.055 T€
3.2 Umsatzerlöse steuerpflichtig (19%)	384 T€	350 T€	355 T€	360 T€	360 T€	360 T€	360 T€
3.3 Rauchmelder	35 T€	57 T€	73 T€	73 T€	73 T€	73 T€	73 T€
3.4 Sonstige betriebliche Erträge	42 T€	15 T€	15 T€	15 T€	15 T€	15 T€	15 T€
3.5 Einnahmen PV-Anlagen	214 T€	276 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€
3.6 Fremdmittel	33 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
3.7 Zinserträge	1 T€	1 T€	1 T€	1 T€	1 T€	1 T€	1 T€
Einnahmen 3.1 - 3.7 insgesamt	1.775 T€	1.769 T€	1.759 T€	1.759 T€	1.754 T€	1.754 T€	1.754 T€
4. Ausgaben							
4.1 Investitionen in das Anlagevermögen	52 T€	20 T€	35 T€	25 T€	20 T€	25 T€	20 T€
4.2 Wareneinkauf/Material/Fremdleistungen	110 T€	100 T€	95 T€	95 T€	95 T€	95 T€	95 T€
4.3 Investition Rauchmelder/Material	67 T€	67 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
4.4 Personalkosten	1.068 T€	1.115 T€	1.120 T€	1.125 T€	1.130 T€	1.135 T€	1.140 T€
4.5 Raumkosten	43 T€	43 T€	43 T€	43 T€	43 T€	43 T€	43 T€
4.6 Versicherungen/Beiträge	12 T€	12 T€	12 T€	12 T€	12 T€	12 T€	12 T€
4.7 Reparatur/Instandhaltung	22 T€	22 T€	22 T€	20 T€	20 T€	20 T€	20 T€
4.8 KfZ - Kosten	83 T€	82 T€	82 T€	80 T€	80 T€	80 T€	78 T€
4.9 Werbe-/Reisekosten	6 T€	6 T€	6 T€	6 T€	6 T€	6 T€	6 T€
4.10 Allg. Verwaltungskosten	55 T€	52 T€	52 T€	52 T€	52 T€	50 T€	50 T€
4.11 Umsatzsteuer	74 T€	80 T€	80 T€	80 T€	80 T€	80 T€	80 T€
4.12 Zinsen aus Photovoltaikanlagen	41 T€	35 T€	33 T€	31 T€	28 T€	26 T€	24 T€
4.13 Tilgung aus Photovoltaikanlagen	71 T€	77 T€	77 T€	77 T€	77 T€	77 T€	77 T€
4.14 Sonstige Zinsen	2 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
4.15 Sonstige Tilgung	26 T€	11 T€	11 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Ausgaben 4.1 - 4.15 insgesamt	1.732 T€	1.722 T€	1.668 T€	1.646 T€	1.643 T€	1.649 T€	1.645 T€
5. Liquidität/Ergebnis der Periode	43 T€	47 T€	91 T€	113 T€	111 T€	105 T€	109 T€
6. Kumulierte Liquidität per 31.12. des Jahres	196 T€	193 T€	234 T€	297 T€	358 T€	413 T€	472 T€

WITRA Service GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2015 - 2020

	Vorschau 31.12.14 in T€	2015 Jahresplan in T€	2016 Jahresplan in T€	2017 Jahresplan in T€	2018 Jahresplan in T€	2019 Jahresplan in T€	2020 Jahresplan in T€
1. Umsatzerlöse	1.680	1.657	1.648	1.646	1.640	1.640	1.640
2. Sonstige betriebliche Erträge	35	15	15	15	15	15	15
3. Materialaufwand	93	90	85	85	85	85	85
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	40	40	38	38	38	38	38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53	50	47	47	47	47	47
4. Personalaufwand	1.068	1.115	1.120	1.125	1.130	1.135	1.140
a) Löhne und Gehälter	877	915	880	884	888	892	896
b) soziale Abgaben	191	200	190	191	192	193	194
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	180	150	140	133	126	120	120
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	225	217	217	213	213	211	209
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	2	1	1	1	1	1	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	43	35	33	31	28	26	24
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	108	66	69	75	74	79	78
10. Sonstige Steuern	2	2	2	2	2	2	2
11. Jahresüberschuss	106	64	67	73	72	77	76

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2016 – 2020

Bis zum Jahr 2020 ist eine Auszahlung des anteiligen Jahresüberschusses gemäß Gewinnabführungsvertrag an den Gesellschafter in Höhe von 50 T€ geplant. Somit kann eine weitere Fremdmittelfinanzierung insbesondere für den Bereich Rauchwarnmelder ausgeschlossen werden. Die Einnahmesituation wird sich ab dem Jahr 2016 auf der steuerfreien Ebene geringfügig aufgrund des vorgesehenen Abrisses von vier WIWOG-Objekten im Wohngebiet „Trajuhncher Bach“ verschlechtern und im steuerpflichtigen Bereich durch Neuakquise geringfügig steigen.

Im Planjahr 2016 sind für die Vermietung und Wartung der Rauchwarnmelder 73 T€ Erträge geplant. Diese verändern sich bis zum Jahr 2020 nicht.

Die Investition in das Anlagevermögen, hier insbesondere die Erneuerung des Fuhrparkes, betragen jährlich 20 T€ bis 35 T€.

Die Position des Wareneinkaufs bleibt für die Folgejahre nahezu konstant.

Ab 2016 ist die Investition in die Rauchwarnmelder abgeschlossen.

Die Personalkosten erfahren stetig eine geringfügige Erhöhung.

Die Position der Raumkosten bleibt unverändert.

Die Position der Versicherung, Reparatur- und Kfz-Kosten sowie Werbungs- und allgemeine Verwaltungskosten bleiben im Planungshorizont nahezu konstant.

Die Zinsen für den Bereich der Photovoltaikanlagen sind anhand der vorliegenden Darlehensverträge zum Ansatz gebracht worden.

Der Bereich sonstige Zinsen und Tilgungen enthält die Finanzierung des Fuhrparkes und wird voraussichtlich in den Folgejahren Schwankungen anhand der betrieblichen Notwendigkeiten erfahren.

Die Liquidität in den jeweiligen Planjahren ist immer positiv, es ist ein stetiger Liquiditätszuwachs bis zum Jahr 2020 zu verzeichnen. Die Liquiditätssituation des Unternehmens bewegt sich in einem sicheren Bereich, so dass die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit in jedem Fall gegeben ist.

Aufgrund der guten Liquiditätsentwicklung besteht die Möglichkeit, den Auszahlungsbetrag vom anteiligen Jahresüberschuss gegenüber dem Gesellschafter ab dem Jahr 2018 zu erhöhen.

Die Planung wurde unter dem Aspekt vorgenommen, dass der vorhandene Ergebnisabführungsvertrag, welcher für fünf Jahre abgeschlossen wurde, eine Verlängerung erfährt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2016 bis 2020

Die Umsatzerlöse werden ab dem Jahr 2016 nahezu konstant bleiben. Die sonstigen betrieblichen Erträge werden sich aus der momentanen Betrachtungsweise kaum verändern.

Der Materialaufwand bleibt für die Folgejahre unverändert.

Der Personalaufwand wird perspektivisch jährlich, in Abhängigkeit vom realisierten Jahresergebnis eine Erhöhung erfahren.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden ab dem Jahr 2016 geringfügig reduziert, da sich insbesondere die Abschreibungen für die Photovoltaikanlagen von Jahr zu Jahr verringern.

Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie der sonstigen Erträge bleiben im Betrachtungszeitraum nahezu unverändert.

Die Zinsbelastung, insbesondere aus den Photovoltaikanlagen, wird anhand der vorliegenden Darlehensverträge durch die gleichbleibende Annuität eine Reduzierung erfahren. Somit ergibt sich ein Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die nächsten Jahre von 69 T€ im Jahr 2016 bis 78 T€ im Jahr 2020, was auftragsbedingt Schwankungen unterliegen kann. Der Bilanzgewinn weist im Berichtszeitraum eine tendenziell positive Entwicklung aus, so dass eine deutliche Verbesserung der Eigenkapitalquote des Unternehmens erfolgt.