

Wirtschaftsplan

2017



Wittenberg, 15. September 2016

Inhaltsübersicht

Seite

<u>Wirtschaftsplan 2017 mit Vorschau 31.12.2016</u>	<u>1</u>
<u>Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2017</u>	<u>2-3</u>
<u>Gewinn- u. Verlustrechnung 2017 und Vorschau 31.12.2016</u>	<u>4</u>
<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2017</u>	<u>5</u>

Anlagen

<u>Wirtschaftsplan 2017 -2021</u>	<u>1</u>
<u>Gewinn- u. Verlustrechnung 2017 - 2021</u>	<u>2</u>
<u>Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2017 - 2021</u>	<u>3</u>
<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2017 - 2021</u>	<u>4</u>

WITRA Service GmbH
Wirtschaftsplan 2017 mit Vorschau zum 31.12.2016

Finanzvorschau in T€	Vorschau 31.12.16 in T€	Plan 2017 in T€
1. Guthaben Beginn Geschäftsjahr	282	314
2. Auszahlung gem. Gewinnabführungsvertrag	50	50
3. Einnahmen		
3.1 Einnahmen steuerfrei	1.184	1.184
3.2 Einnahmen steuerpflichtig (19%)	428	428
3.3 Einnahmen Rauchmelder	95	95
3.4 Sonstige betriebliche Erträge	10	5
3.5 Einnahmen PV-Anlagen	274	274
3.6 Fremdmittel	0	0
3.7 Zinserträge	1	1
Einnahmen 3.1 - 3.7 insgesamt	1.992	1.987
4. Ausgaben		
4.1 Investitionen in das Anlagevermögen	33	25
4.2 Wareneinkauf/Material/Fremdleistungen	110	100
4.3 Investitionen Rauchmelder/Material	20	0
4.4 Personalkosten	1.268	1.331
4.5 Raumkosten	48	48
4.6 Versicherungen/Beiträge	13	12
4.7 Reparatur/Instandhaltung	25	20
4.8 KfZ - Kosten	75	75
4.9 Werbe-/Reisekosten	5	5
4.10 Allg. Verwaltungskosten	65	55
4.11 Umsatzsteuer	105	105
4.12 Zinsen aus Photovoltaikanlagen	31	29
4.13 Tilgung aus Photovoltaikanlagen	77	77
4.14 Sonstige Zinsen	24	14
4.15 Sonstige Tilgung	11	0
Ausgaben 4.1 - 4.15 insgesamt	1.910	1.896
5. Liquidität/Ergebnis der Periode	82	91
6. Kumulierte Liquidität per 31.12. des Jahres	314	355

Wirtschaftsplan 2017

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

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

Die Basis für die Aufstellung des Planes 2017 ist die Prognosedarstellung zum 31.12.2016.

Im Jahr 2015 wurde der Einbau der Rauchwarnmelder in allen Wohnungen abgeschlossen werden. Die WITRA Service GmbH übernimmt die Wartungspflicht als dauerhafte Aufgabe sowohl für WIWOG-Objekte aus auch für Fremde Dritte.

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

Einnahmen

Die **steuerfreien Umsatzerlöse** werden für das Jahr 2017 in unveränderter Höhe gegenüber dem voraussichtlichen Ist von 2016 geplant.

Bei den **steuerpflichtigen Umsätzen** gehen wir von einer unveränderten Auftragssituation aus.

Erlöse für die Wartung der Rauchwarnmelder wurden in Höhe von 95 T€ geplant.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** werden sich gegenüber dem Vorjahr durch den Wegfall der Förderung durch das Jobcenter verringern.

Im Bereich der **Einnahmen aus Photovoltaikanlagen** erwarten wir eine unveränderte Einnahmensituation gegenüber dem Vorjahr.

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

Ausgaben

Die **Investitionen in das Anlagevermögen** werden sich im Jahr 2017 auf den Fuhrpark beschränken.

Die Position des **Materialeinkaufes** wird sich geringfügig auf 100 T€ reduzieren.

Rauchmelder wurden im Jahr 2015 vollständig angeschafft und montiert, so dass hier keine Aufwendungen mehr erforderlich sind.

Eine Steigerung wird bei den **Personalkosten** auf Grund einer geplanten Lohn- und Gehaltsanpassung von ca. 3 % eingeplant.

Die Positionen **Versicherung, Instandhaltung** und der Bereich der **KFZ-Kosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten** bleiben annähernd konstant gegenüber dem Jahr 2016.

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.

Der Bereich **sonstige Zinsen** und **Tilgung** umfasst nur noch die Zinsen, welche für die nicht in voller Höhe ausgeschütteten Gewinne entstehen. Sonstige Tilgungen sind nicht vorhanden.

Insgesamt stehen den geplanten **Einnahmen** in Höhe von **1.987 T€ Ausgaben** in Höhe von **1.896 T€** gegenüber. Dementsprechend ergibt sich eine **Periodenliquidität** in Höhe von **91 T€**. Somit wird eine kumulierte Liquidität der Gesellschaft zum 31.12.2017 in Höhe von **355 T€** erwartet.

In der kumulierten Liquidität in Höhe von 355 T€ ist bereits ein Betrag in Höhe von 50 T€ als Gewinnabführung berücksichtigt.

WITRA Service GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017
und Vorschau zum 31.12.2016

	Vorschau 31.12.16 in T€	Plan 2017 in T€
1. Umsatzerlöse	1.867	1.867
2. Sonstige betriebliche Erträge	10	5
3. Materialaufwand	110	100
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	55	50
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	55	50
4. Personalaufwand	1.268	1.331
a) Löhne und Gehälter	1.026	1.077
b) soziale Abgaben	242	254
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	147	129
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	230	217
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	1	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	45	43
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
10. Ergebnis nach Steuern	78	53
11. Sonstige Steuern	2	2
12. Jahresüberschuss	76	51

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Die **Umsatzerlöse** werden sich gegenüber dem Jahr 2016 nicht verändern. Hier erfolgte im Jahr 2016 eine überdurchschnittliche Erhöhung gegenüber dem Plan von 1.734 T€, so dass die Beibehaltung der Umsatzzahlen im Jahr 2017 eine Herausforderung darstellt.

Durch die Fertigstellung des Einbaus der Rauchwarnmelder im Jahr 2015 sind in den folgenden Jahren die Erträge für die Wartung für unsere Objekte als auch für Fremde Dritte konstant.

Entwicklung der Umsatzerlöse in T€:

	2016	2017
Steuerfreie Umsätze (WIWOG)	1.184	1.184
Steuerpflichtige Umsätze	360	360
Rauchmelder	93	93
Photovoltaikanlagen	230	230
Gesamt	1.867	1.867

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** werden sich gegenüber dem Vorjahr durch den Wegfall der Förderung durch das Jobcenter reduzieren.

Der **Materialaufwand** wird, in Abhängigkeit zu den zu erwartenden Aufträgen, geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 100 T€ reduzieren.

Der **Personalaufwand** wird voraussichtlich auf Grund einer geplanten Lohnanpassung sowie der Zahlung eines 13. Monatsgehältes auf 1.331 T€ steigen.

Die **Abschreibungen** reduzieren sich auf 129 T€.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erfahren eine geringe Reduzierung, so dass im Jahresplan 2017 dafür 217 T€ vorgesehen sind.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit 43 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 nach Steuern** in Höhe von 53 T€. Abzüglich der sonstigen Steuern ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von voraussichtlich 51 T€.

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

Wirtschaftsplan der WITRA Service GmbH für die Jahre 2017 - 2021

Finanzvorschau in T€		Plan 2016	Vorschau 31.12.2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
1. Guthaben Beginn Geschäftsjahr		220	282	314	355	363	364	368
2. Auszahlung gemäß Gewinnabführungsvertrag		50	50	50	50	50	50	50
3. Einnahmen		1.090	1.184	1.184	1.174	1.174	1.174	1.174
3.1 Umsatzerlöse steuerfrei		393	428	428	420	420	420	420
3.2 Umsatzerlöse steuerpflichtig (19%)		84	95	95	95	95	95	95
3.3 Rauchmelder		8	10	5	5	5	5	5
3.4 Sonstige betriebliche Erträge		274	274	274	274	274	274	274
3.5 Einnahmen PV-Anlagen		0	0	0	0	0	0	0
3.6 Fremdmittel		1	1	1	1	1	1	1
3.7 Zinserträge		1	1	1	1	1	1	1
Einnahmen 3.1 - 3.7 insgesamt		1.850	1.992	1.987	1.969	1.969	1.969	1.969
4. Ausgaben		30	33	25	20	25	20	20
4.1 Investitionen in das Anlagevermögen		95	110	100	95	95	95	95
4.2 Wareneinkauf/Material/Fremdleistungen		0	20	0	0	0	0	0
4.3 Investition Rauchmelder/Material		1.193	1.268	1.331	1.363	1.368	1.373	1.378
4.4 Personalkosten		48	48	48	48	48	48	48
4.5 Raumkosten		12	13	12	12	12	12	12
4.6 Versicherungen/Beiträge		20	25	20	20	20	20	20
4.7 Reparatur/Instandhaltung		82	75	75	75	75	75	75
4.8 Kfz - Kosten		5	5	5	5	5	5	5
4.9 Werbe-/Reisekosten		50	65	55	55	55	55	55
4.10 Allg. Verwaltungskosten		96	105	105	100	100	100	100
4.11 Umsatzsteuer		31	31	29	26	24	22	20
4.12 Zinsen aus Photovoltaikanlagen		77	77	77	77	77	77	77
4.13 Tilgung aus Photovoltaikanlagen		0	24	14	15	14	13	13
4.14 Sonstige Zinsen		11	11	0	0	0	0	0
4.15 Sonstige Tilgung		11	11	0	0	0	0	0
Ausgaben 4.1 - 4.15 insgesamt		1.750	1.910	1.896	1.911	1.918	1.915	1.918
5. Liquidität/Ergebnis der Periode		100	82	91	58	51	54	51
6. Kumulierte Liquidität per 31.12. des Jahres		270	314	355	363	364	368	369

WITRA Service GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2017 - 2021

	2016 Jahresplan in T€	Vorschau 31.12.2016 in T€	2017 Jahresplan in T€	2018 Jahresplan in T€	2019 Jahresplan in T€	2020 Jahresplan in T€	2021 Jahresplan in T€
1. Umsatzerlöse	1.734	1.867	1.867	1.850	1.850	1.850	1.850
2. Sonstige betriebliche Erträge	8	10	5	5	5	5	5
3. Materialaufwand	85	110	100	95	95	95	95
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	38	55	50	45	45	45	45
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	47	55	50	50	50	50	50
4. Personalaufwand	1.193	1.268	1.331	1.363	1.368	1.373	1.378
a) Löhne und Gehälter	966	1.026	1.077	1.103	1.106	1.111	1.115
b) soziale Abgaben	227	242	254	260	262	262	263
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	147	147	129	113	104	90	83
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	217	230	217	217	217	217	217
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	1	1	1	1	1	1	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31	45	43	41	38	35	33
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0
10. Ergebnis nach Steuern	70	78	53	27	34	46	50
10. Sonstige Steuern	2	2	2	2	2	2	2
12. Jahresüberschuss	68	76	51	25	32	44	48

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018 – 2021

Bis zum Jahr 2021 ist eine Auszahlung des anteiligen Jahresüberschusses gemäß Gewinnabführungsvertrag an den Gesellschafter in Höhe von 50 T€ geplant. Somit kann eine weitere Fremdmittelfinanzierung ausgeschlossen werden.

Die Einnahmesituation wird sich ab dem Jahr 2018 auf der steuerfreien Ebene geringfügig aufgrund des vorgesehenen Abrisses eines WIWOG-Objektes im Wohngebiet „Trajuhnischer Bach“ verschlechtern und im steuerpflichtigen Bereich durch den eventuellen Wegfall einmaliger Aufträge gleichfalls geringfügig reduzieren.

Im Planjahr 2018 sind für die Vermietung und Wartung der Rauchmelder 95 T€ Erträge geplant. Diese verändern sich bis zum Jahr 2021 nicht.

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

Die Position des Wareneinkaufs bleibt für die Folgejahre nahezu konstant.

Die Personalkosten erfahren in Anlehnung an das Mindestlohngesetz (MiLoG) sowie wegen sonstiger tariflicher Anpassungen stetig eine 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 und Tilgungen für den Bereich der Photovoltaikanlagen sind anhand der vorliegenden Darlehensverträge zum Ansatz gebracht worden.

Sonstige Zinsen sind Zinsen, welche für die nicht in voller Höhe ausgeschütteten Gewinne entstehen.

Die Liquidität in den jeweiligen Planjahren ist immer positiv, es ist ein stetiger Liquiditätszuwachs bis zum Jahr 2021 zu verzeichnen. Die Liquiditätssituation des Unternehmens bewegt sich in einem sicheren Bereich, so dass die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit in jedem Fall gegeben ist.

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

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Jahre 2018 bis 2021**

Die Umsatzerlöse sowie die sonstigen betrieblichen Erträge werden ab dem Jahr 2018 konstant bleiben.

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 2018 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 nach Steuern für die nächsten Jahre von 27 T€ im Jahr 2018 bis 50 T€ im Jahr 2021, 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.