

Jahresabschluss 2008

Stralsunder

Wohnungsbaugesellschaft mbH

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
PASSIVSEITE		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.135.502,57	6.135.502,57
Kapitalrücklage	27.690.212,54	29.690.212,54
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	50.169.356,80 (17.424.336,98)	50.169.356,80 (17.424.336,98)
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	910.966,80	742.801,58
Baurenewerungsrücklage	606.548,08	606.548,08
Bilanzgewinn	1.403.487,01	1.188.171,94
Eigenkapital insgesamt	86.916.073,80	88.532.593,51
Sonderposten für Investitions- zulagen zum Anlagevermögen	3.218.427,38	3.218.307,40
Sonderposten mit Rücklageanteil für Ersatzbeschaffung	259.234,86	211.334,86
Rückstellungen		
Pensionsrückstellungen	125.940,00	111.369,00
Steuerrückstellungen	39.740,00	184.900,00
Rückstellungen für Bauinstandsetzung	459.262,28	462.779,48
Sonstige Rückstellungen	8.456.004,53	7.048.362,32
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.721.365,31	132.409.260,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	215.566,78	225.195,30
Erhaltene Anzahlungen	11.602.858,30	11.769.320,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Leistungen	322.223,45	313.288,63
Sonstige Verbindlichkeiten	1.758.326,63	1.467.613,80
davon aus Steuern: € 0,00	62.302,78	54.256,44 (6.709,08)
Rechnungsabgrenzungsposten	10.809,39	11.223,58
Bilanzsumme	245.069.135,49	246.019.784,60
Treuhandverbindlichkeiten	5.773.738,78	5.406.633,39

Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
Hafenstraße 27, 18439 Stralsund**1. Bilanz zum 31. Dezember 2008**

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
AKTIVSEITE		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.746,10	84.015,92
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten (davon Bodenwert: € 38.605.978,34)	207.819.404,00	210.991.403,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (davon Bodenwert: € 1.331.583,85)	7.511.479,88	6.122.150,66
Grundstücke ohne Bauten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (davon Bodenwert: € 144.772,92)	1.648.122,62 301.515,93	1.254.650,11 309.432,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau	280.829,21 794.302,25	241.307,00 607.142,17
Finanzanlagen	218.447.099,99	219.686.801,93
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.700,00	76.700,00
Umlaufvermögen		
Grundstücke ohne Bauten	123.765,88	123.765,88
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.737.147,03	2.161.464,92
Unfertige Leistungen	11.202.259,01	10.569.681,07
Andere Vorräte	53.733,44	48.743,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.116.905,36	48.743,98
Forderungen aus Vermietung	241.552,38	196.167,93
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60.839,50	5.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.225,70	7.617,48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.543,39	10.874,72
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.804,29	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.205.943,29	1.614.634,13
Flüssige Mittel	1.544.908,55	1.614.634,13
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.753.177,35	11.358.071,56
Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	94.052,00	119.460,00
Rechnungsabgrenzungsposten		
Disagio	73.058,40	82.410,03
andere Rechnungsabgrenzungskosten	39.933,84	35.090,97
Bilanzsumme	245.069.135,49	246.019.784,60
Treuhandguthaben	5.773.738,78	5.406.633,39

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008

	€	2008 €	2007 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	35.539.131,44		35.651.824,12
aus Verkauf von Grundstücken	554.016,03		665.501,75
aus Betreuungstätigkeit	388.325,60		401.230,98
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.700,91</u>	36.499.173,98	<u>6.135,48</u>
Veränderungen des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten und mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		208.260,05	-294.609,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		87.832,17	129.371,77
Sonstige betriebliche Erträge		2.934.305,58	2.746.518,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.003.771,65		16.332.664,31
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>6.055,67</u>	<u>18.009.827,32</u>	<u>334.301,19</u>
Rohergebnis		21.719.744,46	22.639.007,04
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.836.092,15		2.768.624,05
soziale Abgaben	<u>545.260,34</u>	3.381.352,49	<u>545.773,19</u>
davon für Altersversorgung: € 19.415,64			(14.813,64)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.569.320,87		7.229.403,52
auf Sonderverlustkonto	<u>25.408,00</u>	6.594.728,87	65.641,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.034.736,53	2.898.987,19
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		3.804,29	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		673.034,22	411.011,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>6.934.408,10</u>	<u>7.033.494,04</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.451.356,98	2.508.095,50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		40.998,00	254.622,00
Sonstige Steuern		<u>728.706,75</u>	<u>722.171,34</u>
Jahresüberschuss		1.681.652,23	1.531.302,16
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in gesellschaftsvertragliche Rücklage		168.165,22	153.130,22
Vorabausschüttung an den Gesellschafter		<u>110.000,00</u>	<u>190.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>1.403.487,01</u>	<u>1.188.171,94</u>

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

66 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 15. Mai 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Stralsund,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Schwerin, den 15. Mai 2009

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Schwerin

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kobarg".

Kobarg
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fietzek".

Fietzek
Wirtschaftsprüfer