

IVG Immobilien- und Verwaltungs- service GmbH Rodleben - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 01.11.2021

Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung am 25.11.2021

**Wirtschaftsplan 2022
sowie
mittelfristiger Wirtschaftsplan
für den Zeitraum 2022 bis 2026**

**für die
IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH**

Erfolgsplan / GuV 2022

	Ergebnis	vorl. IST	Plan	Plan
	2020	2021	2021	2022
	TE	TE	TE	TE
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
1.1. Umsatzerlöse aus Vermietung/Verpachtung	676,7	707,7	652,6	709,0
1.2. Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	274,4	278,2	281,9	298,6
1.2. Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	8,3	6,5	22,5	6,5
Summe 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	959,4	992,4	957,0	1.014,1
2. Verminderung(-)/Erhöhung(+) des Bestands an unfertigen Leistungen	-3,4	21,7	-10,0	6,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4,3	0,0	0,0	2,0
4. Sonstige betriebliche Erträge				
4.1. Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens	0,0	1,1	0,0	0,0
4.2. Verschiedene sonstige Erträge	32,2	14,5	5,7	6,0
Summe 4. Sonstige betriebliche Erträge	32,2	15,6	5,7	6,0
Gesamtleistung	992,5	1.029,7	952,7	1.028,4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
5.1. Betriebskosten	-243,3	-290,7	-313,1	-298,5
5.2. Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	-104,9	-111,3	-160,0	-120,0
5.3. Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-15,0	-15,5	-15,6	-15,6
Summe 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-363,2	-417,5	-488,7	-434,1
Rohergebnis	629,3	612,2	464,0	594,3
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-140,2	-142,2	-144,7	-139,5
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-41,5	-37,2	-36,9	-40,2
Summe 6. Personalaufwand	-181,7	-179,4	-181,6	-179,7
7. Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	-224,7	-233,8	-221,0	-252,2
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,6	-54,3	-54,5	-69,9
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34,7	-29,7	-32,4	-27,3
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15,7	-14,8	0,0	-6,9
12. Ergebnis nach Steuern	108,9	100,2	-25,5	58,3
13. Sonstige Steuern	-21,2	-21,5	-0,5	-22,0
14. Jahresüberschuss(+)/-fehlbetrag(-)	87,7	78,7	-26,0	36,3

Begründung für die Änderung Erfolgsplan/GuV 2022 (aus 5-Jahres-Wirtschaftsplan entnommen)

1. bessere Gesamtleistung durch geringeren Leerstand
2. höhere Abschreibungsaufwendungen durch die Aktivierung der Heizungsanlagen

Stellenübersicht 2022

lfd. Nr.	Bezeichnung	Zahl der Stellen 2022 (Plan)	tatsächl. besetzt 31.08.2021	Zahl der besetzten Stellen - Vorjahr 2020
1	Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw. Buchhaltung</i>	1,0	1,0	1,0
3	<i>Mitarb. Mieterverw. Buchhaltung</i>	0,0	0,1	0,1
4	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	1,6	1,6	1,6
	gesamt	3,6	3,7	3,7

Plan Instandhaltung und Investitionen 2022

Maßnahme	T€	Erläuterung
Investitionen, Herstellungskosten		
Buchungssystem	20,0	Produktaufgabe durch jetzigen Anbieter
Ausbau Dachgeschosswohnung AWä. 10	60,0	Preissteigerungen & Lieferschwierigkeiten/ Verschiebung aus Vorjahr
Instandhaltung/Modernisierung		
allgemeine Reparaturen im Bestand	120,0	
Erneuerung Heizungsanlagen	120,0	Lieferschwierigkeiten/ Verschiebung aus Vorjahr
BGA / Werkzeug	5,0	
	325,0	
davon aktivierungsfähig	205,0	

Vermögensplanplan für das Wirtschaftsjahr 2022

Finanzierungsmittel

Einnahmen

lfd. Nr.	Bezeichnung	T€	Erläuterungen
1	Zuführung Stammkapital Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0 0,0	
2	Zuführung aus Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj.	0,0	
3	Jahresüberschuss	36,3	
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	
5	Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen	0,0	
6	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge	0,0	
7	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn.		
8	Kredite a) vom Aufgabenträger b) von Dritten	0,0 100,0	
9	Abschreibungen und Anlagenabgänge Abwertung Grundstück o. Bauten	252,2 0,0	Aktivierung Heizungsanlagen
10	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	
11	Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen	0,0	
12	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,0	
13	Finanzierungsmittel insgesamt	388,5	

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022

Finanzierungsbedarf

Ausgaben

lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschaftsjahres	Planansatz	Investitionen (nachrichtlich)		
			Verpfl. erm. des Wi.jahres	Gesamtausgabe- bedarf	bisher bereit- gestellt	Erläuterung
			T€			
1	Sachanlagen u. immat. VG					
	Buchungssystem	20,0				
	Ausbau DG AWä 10	60,0				
	Erneuerung Heizungsanlagen	120,0				
	BGA	5,0				
	Summe	205,0				
2	Finanzanlagen	0,0				
3	Rückzahlung von Stammkapital	0,0				
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0				
5	Jahresverlust	0,0				
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0				
7	Auflösung Ertragszuschüsse	0,0				
8	Entnahme langfrist. Rückstell.	0,0				
9	Tilgung KfZ-Kredit, planm.	0,0				
9	Tilgung von Krediten	174,3				
	Sondertilgung	8,0				
	Vorfin. Regressanspr. Mieter	0,0				
10	Gewährung v. Krediten					
	a) an den Aufgabenträger	0,0				
	b) an Dritte	0,0				
11	Finanzierungsfehlb. aus Vorjahre	0,0				
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	387,3				

5-Jahres-Erfolgssplan/GuV 2022-2026

	Plan				
	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
1.Umsatzerlöse	1.014,1	1.022,7	1.031,0	1.039,3	1.047,0
2.Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	6,3	6,0	6,0	7,0	6,0
3.Andere aktivierte Eigenleistungen	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.Sonstige betriebliche Erträge	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Gesamtleistung	1.028,4	1.034,7	1.043,0	1.052,3	1.059,0
5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-434,1	-439,6	-446,1	-452,6	-460,1
Rohergebnis	594,3	595,1	596,9	599,7	598,9
6.Personalaufwand	-179,7	-179,7	-188,0	-188,1	-196,2
7.Abschreibungen auf Sachanlagen	-252,2	-257,2	-257,2	-252,2	-246,2
8.Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69,9	-69,0	-69,8	-70,0	-73,8
9.Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10.Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27,3	-24,0	-20,7	-17,7	-14,7
11.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6,9	-6,9	-6,2	-7,7	-7,1
Ergebnis nach Steuern	58,3	58,3	55,0	64,0	60,9
12.Sonstige Steuern	-22,0	-22,0	-22,1	-23,2	-23,3
Jahresüberschuss	36,3	36,3	32,9	40,8	37,6

Begründung für die Änderung zum 5-Jahres-Erfolgssplan/GuV 2021-2025

1. keine Berücksichtigung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses
2. höhere Abschreibungsaufwendungen durch die Aktivierung der Heizungsanlagen

Stellenplan 2022 -2026

lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2	Kaufmännische Mitarbeiterin <i>Haus/Mieterverw. Buchhaltung</i>	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
4	Angestellt Hausm. und Instandhaltung	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
	gesamt	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6

Investitions- & Instandhaltungsprogramm 2022-2026

Ifd. Nr.	Maßnahme	2022	2023	2024	2025	2026
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Privatisierungsobjekte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Neubau Mehrfamilienhaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Ausbau DG AWä 10	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Buchungssystem	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0
5	Heizungsanlagen	120,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	BGA / Werkzeug	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
7	Abriss / Rückbau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Instandhaltung	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
	Insgesamt	325,0	145,0	125,0	125,0	125,0

davon : Aktivierungsfähige Leistung

205,0	25,0	5,0	5,0	5,0
-------	------	-----	-----	-----

Nicht aktivierungsf. Leistung

120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
-------	-------	-------	-------	-------

Vermögensplanplan für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2026

Finanzierungsmittel

Einnahmen

lfd. Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Zuführung zum Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zuführung des Gesellschafters zum EK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Zuführungen zu Rücklagen abzüglich Entnahmen Vj.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Jahresüberschuss	36,3	36,3	32,9	40,8	37,6
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Zuweisungen & Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Beiträge u. ähnl. Entgelte abzügl. Auflösungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Zuführungen zu langfristigen Rückstell. abzügl. Entn.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Kredite					
	a) vom Aufgabenträger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b) von Dritten	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Abschreibungen und Anlagenabgänge	252,2	257,2	257,2	252,2	246,2
	Abwertung Grundstück o. Bauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Erlöse aus Verkauf von Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	Finanzierungsmittel insgesamt	388,5	293,5	290,1	293,0	283,8

Vermögensplanplan für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2026

Finanzierungsbedarf

Ausgaben

lfd. Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026
		T€	T€	T€	T€	T€
1	Sachanlagen u. immat. VG					
	Mehrfamilienhaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Buchungssystem	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0
	Ausbau DG AWä 10	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Erneuerung Heizungsanlagen	120,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	BGA	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	Summe	205,0	25,0	5,0	5,0	5,0
2	Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Rückzahlung von Stammkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Entnahme aus Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Jahresverlust	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Auflösung Ertragszuschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Tilgung von Krediten	174,3	177,7	169,2	170,4	144,7
	Sondertilgung	8,0	8,0	8,0	3,0	0,0
	Vorfinanzierung Regressansprüche gegenüber Mieter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	Gewährung v. Krediten					
	a) an den Aufgabenträger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	b) an Dritte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	387,3	210,7	182,2	178,4	149,7

IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH Rodleben

BILANZ zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

PASSIVSEITE

	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR		EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte	1,50	0	II. Kapitalrücklage	2.764.285,56	2.764
			III. Gewinnvortrag	348.339,81	307
II. Sachanlagen			IV. Jahresüberschuss	87.728,89	42
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.483.783,63	4.537		3.251.483,45	3.164
2. Grundstücke ohne Bauten	66.696,45	67			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.655,50	23			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.186,33	12	B. Rückstellungen		
	4.576.321,91	4.639	1. Steuerrückstellungen	6.137,37	0
	4.576.323,41	4.639	2. Sonstige Rückstellungen	21.350,00	42
				27.487,37	42
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.476.281,77	1.650
Unfertige Leistungen	275.004,88	278	2. Erhaltene Anzahlungen	299.143,28	296
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.747,99	22
1. Forderungen aus Vermietung	12.033,96	12	4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.790,74	11
2. Sonstige Vermögensgegenstände	24.306,39	20	- dav. aus Steuern 1.547,37 € (Vj.: 274,21 €)		
	36.340,35	32	- dav. i.R.d. soz. Sicherheit 83,33 € (Vj.: 0,00 €)		
III. Flüssige Mittel	200.790,56	234	D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.030,01	5
	512.135,79	544			
	6.505,41	7			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.094.964,61	5.190		5.094.964,61	5.190

Dessau-Roßlau OT Rodleben, den 30. April 2021

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember 2020

	2020	2019
1. Umsatzerlöse	959.444,06	954
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-3.438,49	-12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.281,72	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>32.219,38</u>	<u>21</u>
<u>Gesamtleistung</u>	992.506,67	963
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>-363.208,54</u>	<u>-368</u>
<u>Rohergebnis</u>	629.298,13	595
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-140.208,87	-142
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	<u>-41.478,81</u>	<u>-32</u>
- dav. für Altersvorsorge 1.421,33 € (Vj.: 952,00 €)	-181.687,68	-174
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-224.680,25	-220
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.656,87	-88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,60	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.712,76	-43
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-15.696,90</u>	<u>-8</u>
12. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	108.885,27	62
13. Sonstige Steuern	<u>-21.156,38</u>	<u>-20</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>87.728,89</u></u>	<u><u>42</u></u>

Dessau-Roßlau OT Rodleben, den 30. April 2021