



PERSPEKTIVEN ERÖFFNEN

**Geschäftsbericht
2016**

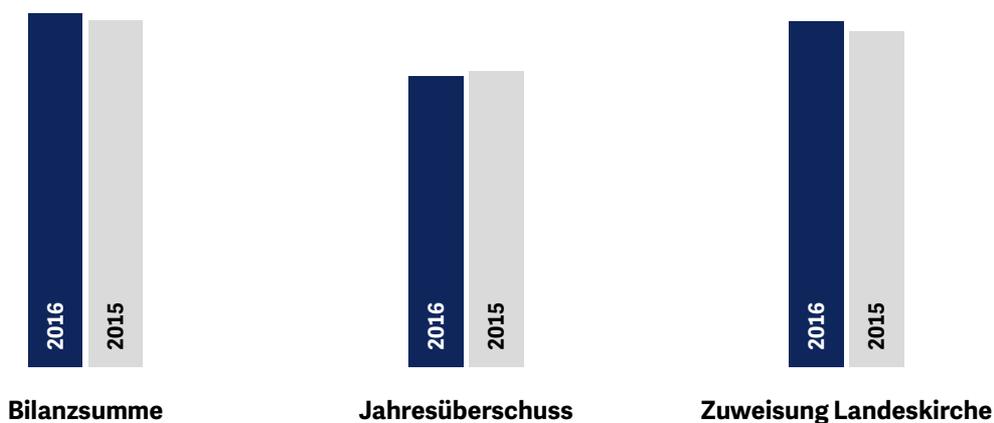
Geschäftszahlen

Evangelische Stiftung Pflege Schönau und Evangelische Pfarrfründestiftung Baden

Die Stiftungen im Überblick

Konsolidierte Kennzahlen beider Stiftungen

	2016	2015
Beträge in TEUR		
Bilanzsumme	588.843	576.132
Jahresüberschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	11.973	12.298
Umsatzerlöse und sonstige Erträge (Gesamtleistung)	37.474	33.844
Erträge aus Anlagenabgängen	2.055	2.325
Aufwendungen	23.022	22.328
Verpflichtung aus Bauunterhaltung (Stiftungszweck)	3.797	3.079
Zuweisung an die Landeskirche (Stiftungszweck)	9.600	9.300
Zuführung in die übrigen Ergebnisrücklagen	7.500	6.660



Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB) sind selbständige kirchliche Stiftungen des öffentlichen Rechts. Die Verwendung ihrer Einnahmen ist satzungsgemäß auf den Stiftungszweck beschränkt.

Der Stiftungszweck besteht darin, kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die ESPS direkt bauunterhaltungspflichtig. Zudem werden wesentliche finanzielle Mittel dem Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden zugewiesen, dort werden diese Gelder ebenfalls für kirchliche Bauprojekte (indirekte Bauunterhaltung) verwendet. Somit unterstützt die Stiftung rein rechnerisch rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 13,4 Millionen Euro für den Stiftungszweck bereitgestellt.

Auch das unentgeltliche Überlassen von Kirchen- und Pfarrhausgrundstücken zu deren Nutzung an die Kirchengemeinden vor Ort ist in der Stiftungssatzung festgelegt.

Die zur nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks notwendigen Finanzmittel werden

aus der Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens generiert. Dies sind im Wesentlichen etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnisse, 7.500 ha forstwirtschaftliche Flächen und 91 Wohnimmobilien. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Um wirtschaftliche Chancen auch in anderen Regionen zu nutzen, investieren die Stiftungen zudem in Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt Nord- und Zentraleuropa.

Der Jahresüberschuss 2016 beläuft sich für beide Stiftungen auf 11.973 TEUR (Vorjahr: 12.298 TEUR). Er beinhaltet das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche und die Gewinne aus Anlagenabgängen. Die jährliche Zuweisung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung ist im Jahresüberschuss enthalten.

Zum 31.12.2016 waren 75 Personen (Vorjahr: 71) bei der ESPS beschäftigt, die Gesamtkapazität lag bei 62,64 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 60,99). Die EPSB hat kein eigenes Personal. Ihr Vermögen wird auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der ESPS bewirtschaftet.

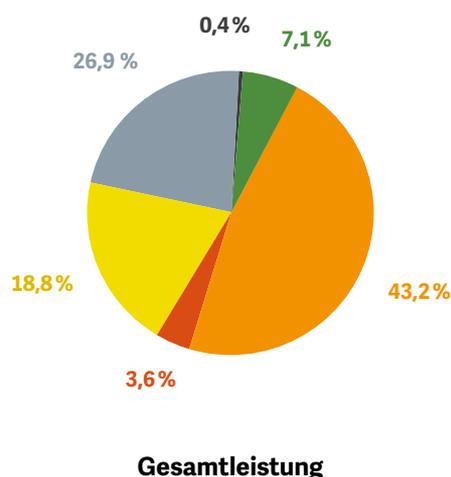
Umsatzerlöse und sonstige Erträge

	2016	2015
Beträge in TEUR		
Forst	2.669	2.676
Erbbau	16.191	15.860
Pacht inkl. Jagdpacht	1.338	1.359
Immobilien	7.061	6.875
Erträge aus Fonds	10.081	6.893
Zinserträge	134	181
Summe	37.474	33.844

Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft erreichen in etwa das Vorjahresniveau.

Aufgrund der höheren Ausschüttungen und der gestiegenen Investitionssumme in die Immobilienfonds steigen die Erträge in diesem Bereich gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Die Erlöse aus Erbbaugrundstücken zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg aufgrund von durchgeführten Erbbauzinserhöhungen. Ebenfalls gab es im Berichtsjahr einen Anstieg der Kaltmiete und höhere Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.



Aufwendungen

	2016	2015
Beträge in TEUR		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.081	6.656
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	13.758	12.729
davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung	3.797	3.079
davon Zuweisung an die Landeskirche	9.600	9.300
Personalaufwand	3.183	2.943
Summe	23.022	22.328

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gehen im Berichtsjahr zurück. Die Aufwendungen zur Erfüllung des Stiftungszwecks sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies liegt im Wesentlichen an der Erhöhung der Aufwendungen für die Bauunterhaltung.

Tariferhöhungen, Neueingruppierungen und der Anstieg der Mitarbeiterzahl erklären den im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Personalaufwand.

Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage der Stiftungen werden die wesentlichen Positionen der Bilanz zum Stichtag 31.12.2016 herangezogen.

31.12.2016		
AKTIVA	EUR	%
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	576.816,99	0,1
Sachanlagen	363.442.612,08	61,7
Finanzanlagen	165.953.297,38	28,2
	529.972.726,45	90,0
Umlaufvermögen		
Vorräte	1.157.204,43	0,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.161.962,44	0,7
Flüssige Mittel	53.381.544,71	9,1
Rechnungsabgrenzungsposten	169.306,25	0,0
	58.870.017,83	10,0
	588.842.744,28	100,0
PASSIVA		
	EUR	%
Eigenkapital	570.706.826,46	96,9
Rückstellungen	1.078.815,43	0,2
Verbindlichkeiten	2.395.844,59	0,4
Rechnungsabgrenzungsposten	14.661.257,80	2,5
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	18.135.917,82	3,1
	588.842.744,28	100,0

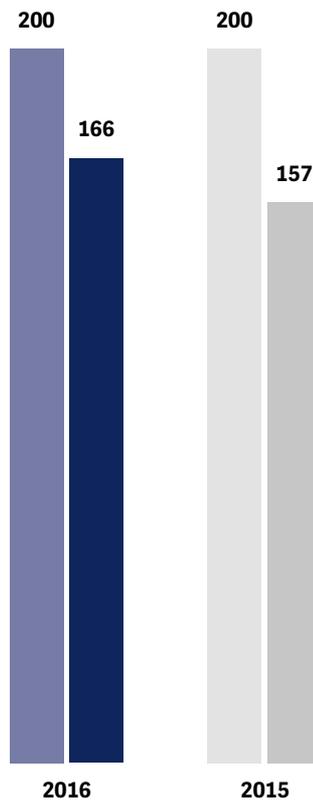
Die **immateriellen Vermögensgegenstände** enthalten überwiegend entgeltlich erworbene Softwarelizenzen. Diese betreffen im Wesentlichen die ERP-Software Varyhome und das Dokumentenmanagementsystem Enaio, welches zum 01.07.2015 eingeführt wurde.

Das **Sachanlagevermögen** setzt sich zusammen aus Grundstücken mit Wohnbauten, Grundstücken der Forstwirtschaft und Bewuchs, Grundstücken mit Erbbau- und Pachtrechten Dritter, der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den Anlagen im Bau.

Zugänge im Bereich der Sachanlagen betreffen u. a. die Erschließungskosten für Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie diverse Zugänge von Erbbau- und Pachtrechten Dritter im Rahmen von Grundstücksteilungen und -verschmelzungen, Baulandumlegungen und Flurbereinigungen. Außerdem sind Anschaffungen von Büroeinrichtung, Büromaschinen und sonstiger Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten.

Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Verkäufen und ebenfalls aus Baulandumlegungen, Grundstücksteilungen und -verschmelzungen.

Das **Finanzanlagevermögen** setzt sich zusammen aus Beteiligungen und den Wertpapieren des Anlagevermögens. Die Veränderungen in diesem Bereich betreffen den Erwerb und die Veräußerung von Anteilen an verschiedenen Immobilienfonds. Die Mittelzuflüsse für beide Stiftungen belaufen sich im Jahr 2016 auf rund 10 Mio. EUR (Vorjahr: 22 Mio. EUR). Das Anlagevermögen der Stiftungen in den Fonds beträgt damit zum Stichtag insgesamt rund 166 Mio. EUR (Vorjahr: 158 Mio. EUR).



Anlagevolumina Immobilienfonds (in Mio. EUR)

■ Investitionsbudget ■ investiertes Kapital ■ Investitionsbudget ■ investiertes Kapital

Die Vorräte enthalten die noch nicht abgerechneten Nebenkosten, denen erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen. Alle Nebenkostenabrechnungen gegenüber Wohnungsmietern für das Kalenderjahr 2015 wurden im Berichtsjahr erstellt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** bestehen aus Forderungen der einzelnen operativen Geschäftsbereiche und aus anderen Lieferungen und Leistungen. Für erkennbare Ausfallrisiken wurden Einzelwertberichtigungen auf die Forderungen gebildet, für allgemeine Risiken wurde eine Pauschalwertberichtigung durchgeführt.

Die **flüssigen Mittel** beinhalten wie in den Vorjahren den Kassen- und Kontokorrentbestand sowie Tages- und Festgelder.

Im **Eigenkapital** sind das Grundstockvermögen (Stiftungskapital), die Ergebnisrücklagen und die Ergebnisse aus Vermögensumschichtungen enthalten.

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen (Nebenkostenvorauszahlungen), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** besteht im Wesentlichen aus vorschüssig erhaltenen Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November des Folgejahres. Erbbauzinsen sind grundsätzlich jährlich im Voraus zu zahlen und am 11. November fällig. Nur in einzelnen Fällen gewerblich genutzter Erbbaurechte ist die Zahlung am 1. Januar zu leisten.

Ertragslage

Die Ertragslage beider Stiftungen wird anhand der nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten verdichteten Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

	2016	
	EUR	%
Umsatzerlöse	28.043.689,58	100
Bestandsveränderung	-103.248,19	-0,4
Sonstige betriebliche Erträge	2.138.071,82	7,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.080.329,13	-21,7
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	-13.396.417,18	-47,8
Personalaufwand	-3.183.217,27	-11,4
Abschreibungen	-1.054.038,56	-3,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.386.542,34	-12,1
Saldo vor Finanzergebnis	2.977.968,73	10,6
Finanzergebnis	8.994.740,85	32,1
Jahresergebnis	11.972.709,58	42,7

Die **Umsatzerlöse** setzen sich zusammen aus Mieterlösen, Erbbauzinsen, Pachtzinsen für landwirtschaftlich genutzte Flächen, Erlösen aus der Forstwirtschaft und Erträgen aus Fronen und Kostenerstattungen im Rahmen der Instandhaltung an den Lastengebäuden. Die Mieterlöse resultieren aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen.

Sonstige betriebliche Erträge werden überwiegend aus Anlagenverkäufen generiert.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stammen aus Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, für anderen Grundbesitz und für die Inanspruchnahme von Personal Dritter.

Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks sind bei beiden Stiftungen die Abführung an die Landeskirche sowie bei der ESPS die direkte Verpflichtung aus Bauunterhaltung an 85 Kirchen und 41 Pfarrhäusern.

Beim **Personalaufwand** handelt es sich um Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben und Altersversorgung für Mitarbeitende, die in einem Beschäftigungsverhältnis mit der ESPS stehen.

Die **Abschreibungen** betreffen im Berichtsjahr sowohl planmäßige Abschreibungen als auch außerplanmäßige Abschreibungen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erbbaurechtsgrundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Immobilienfonds.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** bestehen aus Verwaltungsaufwendungen, Raumkosten, Rechts- und Beratungskosten, Kosten für Werbung, sonstigen Dienstleistungen und der Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen.

Die Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens sowie Zinserträge und -aufwendungen werden im **Finanzergebnis** zusammengefasst.

Finanzlage

Wie im Vorjahr übersteigen am Bilanzstichtag die kurzfristig realisierbaren Aktiva die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten deutlich. Die liquiden Mittel sind mit kurzfristigen Fälligkeiten bei unterschiedlichen Kreditinstituten angelegt.

Beide Stiftungen haben sich keine Kreditlinien einräumen lassen.

Marktentwicklung und Prognose

Die europäische Wirtschaft hat sich trotz der zahlreichen Schocks des vergangenen Jahres als widerstandsfähig erwiesen. Das Wachstum hält an und Arbeitslosigkeit und Haushaltsdefizite gehen zurück. Positive Währungseffekte und vorwiegend niedrige Ölpreise befeuerten die Konjunktur. Die Wirtschaft der Europäischen Union ist im Jahr 2016 um 1,9% gewachsen, und jene im Euroraum um 1,8%. Gestützt wurde die Entwicklung durch die geldpolitischen Maßnahmen der EZB, den robusten Binnenkonsum sowie die einsetzende Euroabwertung gegenüber dem US-Dollar. Die Erholung am Arbeitsmarkt stützt den privaten Konsum, der weiterhin größter Wachstumstreiber bleibt. Im Euroraum lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2016 bei 9,6%. Damit verzeichnete sie einen Rückgang gegenüber 10,5% im Dezember 2015. Das ist die niedrigste Quote, die seit Mai 2009 im Euroraum verzeichnet wurde. In der EU lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2016 bei 8,2%. Damit verzeichnete sie einen Rückgang gegenüber 9,0% im Dezember 2015. Zusätzlich führen steigende Arbeitseinkommen zu stärkerer Binnennachfrage und damit zu höheren Importen. Auf Grund des stockenden Welt Handels ist der Beitrag der Nettoexporte zum BIP-Wachstum sogar leicht negativ. Das britische Referendum hat die Märkte vorerst aus der Bahn geworfen und für Volatilität gesorgt. Die Einbrüche der Börsen sind mittlerweile wieder kompensiert. Die Inflation im Euroraum hat im Dezember deutlich angezogen. Laut Statistikamt Eurostat lagen die Verbraucherpreise 1,1% höher als vor einem Jahr. Es ist die höchste Inflationsrate seit September 2013.

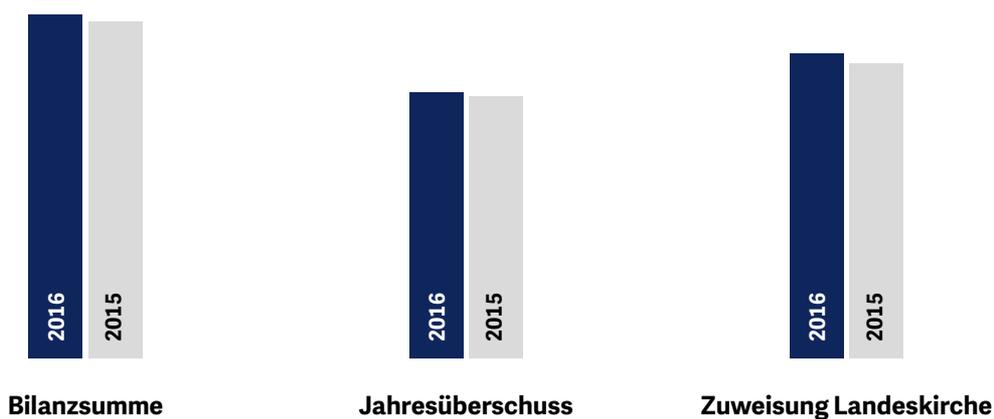
Am europäischen Investmentmarkt blieb der Anlagedruck institutioneller Investoren auch in 2016 hoch, die Zinsniveaus niedrig und die Renditeerwartung alternativer Anlageformen begrenzt. Trotz anhaltender Renditekompression und gestiegener Preise bewahren Immobilienanlagen damit ihre relative Attraktivität gegenüber anderen Anlageklassen. Infolge der geringen Verfügbarkeit von Immobilienanlagen, insbesondere großvolumiger Objekte und Portfolio-Deals, sanken die Transaktionsvolumen in den ersten 9 Monaten 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch deutlich. So gingen die Immobilieninvestments auf gesamteuropäischer Ebene in den ersten drei Quartalen des Jahres deutlich um 30% auf 160 Mrd. EUR zurück. Insbesondere Einzelhandelsobjekte wurden im Jahresverlauf weniger gehandelt, wohingegen das Transaktionsvolumen von Wohn- und Hotelobjekten im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur geringfügig sank. Auf Länderebene stand Kerneuropa im Investorenfokus. Während in Großbritannien das Transaktionsvolumen aufgrund politischer Unsicherheiten im Kontext des Brexit deutlich zurückging, konnten u. a. Deutschland und Frankreich die Rückgänge des jährlichen Transaktionsvolumens im dritten Quartal begrenzen. Zum Jahresende 2016 ist das Investitionsvolumen in allen gewerblichen Immobiliensegmenten und insgesamt auf den meisten europäischen Märkten gestiegen. Durch den harten Wettbewerb und das begrenzte Flächenangebot auf den Kernmärkten befanden sich die Renditen auch weiterhin unter Druck.

Die Stiftungen sind dank der Vielfältigkeit ihres Vermögens im Stande, auf Dauer die notwendigen Finanzmittel zur nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks zu generieren. Mit großen Veränderungen in den Geschäftsfeldern ist nicht zu rechnen. Steigerungspotentiale bei bestehenden Vertragsverhältnissen wurden optimal ausgeschöpft. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus Erbbaugrundstücken sind gestiegen. Die deutliche Steigerung der Fondserträge kompensiert die Erlöse aus landwirtschaftlichen Flächen, die den Vorjahreswert nicht ganz erreichen konnten. Der Rückgang der Preise in der Forstwirtschaft konnte durch eine höhere Einschlagsmenge und ein verändertes Verkaufssortiment ausgeglichen werden.

Evangelische Stiftung Pflege Schönau

Kennzahlen

	2016	2015
Eigenkapitalquote (%)	96,8	96,9
Beträge in TEUR		
Bilanzsumme	466.086	456.526
Jahresüberschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	8.881	8.539
Umsatzerlöse und sonstige Erträge (Gesamtleistung)	29.856	27.058
Erträge aus Anlagenabgängen	1.156	454
Aufwendungen	19.015	18.577
Verpflichtung aus Bauunterhaltung (Stiftungszweck)	3.797	3.079
Zuweisung an die Landeskirche (Stiftungszweck)	6.600	6.400
Zuführung in die übrigen Ergebnisrücklagen	5.800	5.190

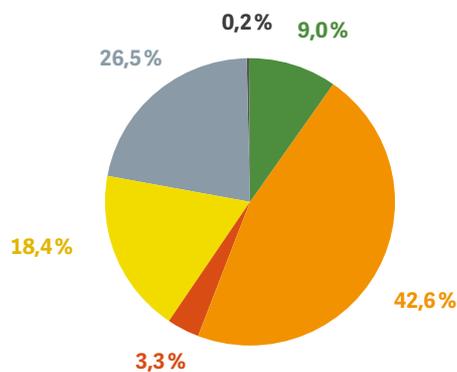


Umsatzerlöse und sonstige Erträge

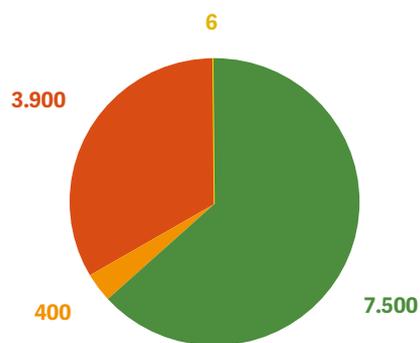
	2016	2015
Beträge in TEUR		
Forst	2.669	2.676
Erbbau	12.705	12.432
Pacht inkl. Jagdpacht	995	1.025
Immobilien	5.493	5.313
Erträge aus Fonds	7.917	5.486
Zinserträge	77	126
Summe	29.856	27.058

Die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge liegen im Berichtsjahr über dem Vorjahresniveau. Die deutliche Steigerung der Fondserträge kompensiert den Rückgang bei den Zinserträgen und den Einnahmen aus Pacht. Aufgrund von durchgeführten Erbbauzinsanpassungen steigen die Erlöse aus Erbbaurechten gegenüber dem Vorjahr.

Der Rückgang der forstwirtschaftlichen Umsatzerlöse im Jahr 2015 aufgrund der erfolgten Forsteinrichtung und eines Sturms konnte im Berichtsjahr durch höhere Erntemengen und ein verändertes Verkaufssortiment kompensiert werden.



Umsatzerlöse (%)



Grundstücksfläche (ha)

■ Forst ■ Erbbau ■ Pacht ■ Immobilien ■ Erträge aus Fonds ■ Zinserträge

Erbbaurechte, Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Fondserträge sind die wesentlichen Erlöspositionen der Stiftungen, wobei die Erbbau-

rechte und Immobilien weniger als 5% der Grundstücksflächen ausmachen.

Aufwendungen

	2016	2015
Beträge in TEUR		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.074	5.805
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	10.758	9.829
davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung	3.797	3.079
davon Zuweisung an die Landeskirche	6.600	6.400
Personalaufwand	3.183	2.943
Summe	19.015	18.577

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gehen im Berichtsjahr zurück. Im Vorjahr waren diese deutlich höher, da die Instandhaltungskosten aufgrund von hohen Abrisskosten gestiegen waren. Die Aufwendungen

zur Erfüllung des Stiftungszwecks sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies liegt an die Erhöhung der Aufwendungen für die Bauunterhaltung.

Bauunterhaltung

Kirchliches Bauen ist originärer Stiftungszweck der ESPS und beinhaltet die direkte Bauunterhaltung für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser im Einzugsgebiet der Badischen Landeskirche. Elf Kirchen und neun Pfarrhäuser befinden sich im Eigentum der Stiftung, sie sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens. Ansonsten gehören die Gebäude den jeweiligen Kirchengemeinden. Die Baupflicht für diese kirchlichen Bauwerke liegt bei der ESPS und hat ihren Ursprung in historischen Baubeschreibungen, in denen einst der Umfang der Unterhaltungspflicht individuell festgelegt wurde.

Seit 2011 übernimmt die pro ki ba | Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH mit Sitz in Karlsruhe für die Stiftung die operative Betreuung dieser Bauprojekte. Hierzu gehören im Wesentlichen Projektsteuerungsleistungen und die Bauherrenberatung. Daneben übernimmt die pro ki ba punktuell Aufgaben in der Betreuung und Durchführung von Architektenwettbewerben.

Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50% an der Gesellschaft beteiligt.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft konnten auf 1.660 TEUR (Vorjahr: 1.267 TEUR) gesteigert werden. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 624 TEUR (Vorjahr: 696 TEUR). Der Bestand an unfertigen Leistungen lag bei 35 TEUR (Vorjahr: 38 TEUR). Der Jahresüberschuss der pro ki ba beläuft sich im sechsten Jahr seit Gründung der Gesellschaft auf 262 TEUR (Vorjahr 103 TEUR). Die Liquidität lag bei 314 TEUR (Vorjahr: 170 TEUR).

Im Berichtsjahr 2016 waren am Stichtag 17 Mitarbeiter bei der pro ki ba beschäftigt, dies entspricht 14,6 Vollzeitäquivalenten.

Die in der Vergangenheit eingeleiteten Maßnahmen hatten positive Wirkungen auf Umsatz und Ergebnis der Gesellschaft. Die von der ESPS gewährte Kreditlinie wurde zur Fälligkeit in 2016 vollständig zurückgeführt.

Im Jahr 2016 baulich abgeschlossene Maßnahmen		Gesamtkosten (EUR)
Pfarrhaus Heddesheim	Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel	258.000
Pfarrhaus Lahr	Gesamtsanierung wegen Pfarrstellenwechsel einschließlich Dach und Heizungsanlage	436.200
Pfarrhaus MA-Wallstadt	Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel und Gesamtrenovierung einschließlich Dach	361.000
Kirche Schollbrunn	Neubau barrierefreier Zugang und Fassadensanierung	145.000
Kirche Eckartsweier	Änderung der Treppenanlage und Neubau barrierefreier Zugang (III. BA)	152.000
Kirche Freistett	Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel	226.400
Summe		1.578.600

Im Bau befindliche Maßnahmen 2016		Gesamtkosten (EUR)
Kirche Dossenheim	Sanierung Heizungsanlage	77.500
Kirche Eppelheim	Lautsprecheranlage und Arbeitssicherheitsmaßnahmen	84.300
Kirche Eppingen	Instandsetzung Lichtsteuerung und Elektroinstallation	68.200
Kirche Hilsbach	Sanierung Umfassungsmauer	102.500
Kirche Leutesheim	Innensanierung (II. BA)	497.000
Pfarrhaus Neckarelz	Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel	481.000
Pfarrhaus Schwetzingen	Außensanierung und Innenrenovierung wegen Pfarrstellenwechsel	472.300
Kirche Sulzbach	Heizungssanierung und diverse Instandsetzungen	171.400
Pfarrhaus Waldwimmersbach	Außensanierung und Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel	99.000
Kirche Weinheim	Dach- und Fassadensanierung	1.230.000
Summe		3.283.200

In Planung befindliche Maßnahmen 2016		Gesamtkosten (EUR)
Kirche Asbach	Außensanierung	325.000
Kirche Obrigheim	Einbau eines behindertengerechten WCs u. a.	87.000
Pfarrhaus Rohrbach bei Sinsheim	Fenstererneuerung und Schönheitsreparaturen	105.400
Kirche Wölchingen	Arbeitssicherheitsmaßnahmen/ Bauunterhaltung	58.000
Pfarrhaus Dossenheim	Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel, Gesamtanierung einschl. Heizung	20.000
Kirche Heildesheim	Neubau barrierefreier Zugang	10.000
Kirche Heiligkreuz	Innenrenovierung, Sanierung Dachtragwerk, Neubau barrierefreier Zugang	20.000
Kirche Hilsbach	Statische Instandsetzung	40.000
Pfarrhaus Reilingen	Neubau	20.000
Pfarrhaus Sinsheim	Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel	609.000
Pfarrhaus Walldorf	Pfarrhausneubau	291.000
Summe		1.585.400

Chancen & Risiken	(+) Identifizierung von Verwertungspotenzialen
(+) Effizienzsteigerung beim kirchlichen Bauen mit langfristigen Einspareffekten bei Maßnahmenrealisierung	(+) Ertragssteigerung durch effizienten Einsatz der geschaffenen Beratungsinstrumente
(+) Restrukturierung der kirchlichen Immobilien mit Einspareffekten im Bereich der Investitions- und Baunutzungskosten	(-) Generelles Kostenrisiko bei Renovierungsmaßnahmen
	(-) Kostendeckung

Kennzahlen

	2016	2015
Forstfläche* (ha)	7.500	7.500
Eingeschlagene Festmeter (fm)	53.337	47.803

*In der Forstfläche sind 100 ha der EPSB enthalten, die von der ESPS bewirtschaftet werden.

Der Holzeinschlag ist im Berichtsjahr gestiegen. Der im Vorjahr im Vergleich zu den Jahren davor deutlich geringere Holzeinschlag begründet sich im Wesentlichen durch die ab 2015 wirkende Forsteinrichtung.

Zum 31.12.2016 beträgt der Holzvorrat in den Revieren der Stiftungen 2.581.626 Vorratsfestmeter. (Vorjahr: 2.676.533).

Chancen & Risiken

- (+) Holzpreisentwicklung
- (-) Minderung der geplanten Holzerlöse durch Sturm und/oder Schädlingsbefall
- (-) Marktpreisänderungen, begrenzte Abnahmekapazitäten für Holz durch Sägewerke
- (-) Holzpreisentwicklung

Grundstücke

Im Geschäftsbereich Grundstücke werden die Erbbau- und Pachtverhältnisse verwaltet.

Kennzahlen		
	2016	2015
Im Erbbaurecht vergebene Grundstücksflächen (ha)	380	380
In Landpacht vergebene Grundstücksflächen (ha)	3.900	3.900
Anzahl freie Bauplätze per 31.12.	25	35

Die Erbbaurechtsverträge haben üblicherweise eine Laufzeit von 99 Jahren und sichern damit den Erhalt des Stiftungsvermögens. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge liegt bei rund 60 Jahren.

Pachtverträge werden üblicherweise auf die Dauer von zwölf Jahren abgeschlossen.

Beide Vertragsarten sind aufgrund ihrer langen Vertragslaufzeit und der starken Nachfrage nach Flächen in Ballungsgebieten, in denen die Stiftungen überwiegend Grund und Boden zur Verfügung stellen können, kaum Marktschwankungen unterworfen.

Chancen & Risiken

- (+) Erschließung von neuen Erbbaurechtsflächen
- (+) Steigerung der durchschnittlichen Vertragsrestlaufzeit durch Abschluss neuer Erbbauverträge
- (-) Insolvenzbedingte Zahlungsausfälle, insbesondere im gewerblichen Bereich
- (-) Keine vollständige Durchsetzung der Erbbauzinsanpassungen
- (-) Präferenz für Grundstückseigentum

Wohnimmobilien

Kennzahlen		
	2016	2015
Gebäude	73	74
Wohneinheiten	526	528
Gewerbeeinheiten	45	47
PKW-Stellplätze	349	347
Nutzfläche gesamt (qm)	56.893	57.116
Durchschnittliche Miete Wohnen (beide Stiftungen) (EUR)	6,93	6,79
Leerstandsquote (%) Wohn- und Gewerbeeinheiten (beide Stiftungen)	7,4	6,7

Bei den verwalteten Immobilien handelt es sich überwiegend um Wohnimmobilien in den badischen Zentren Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Freiburg. Ein Gebäude in Wertheim wurde 2016 verkauft.

Chancen & Risiken

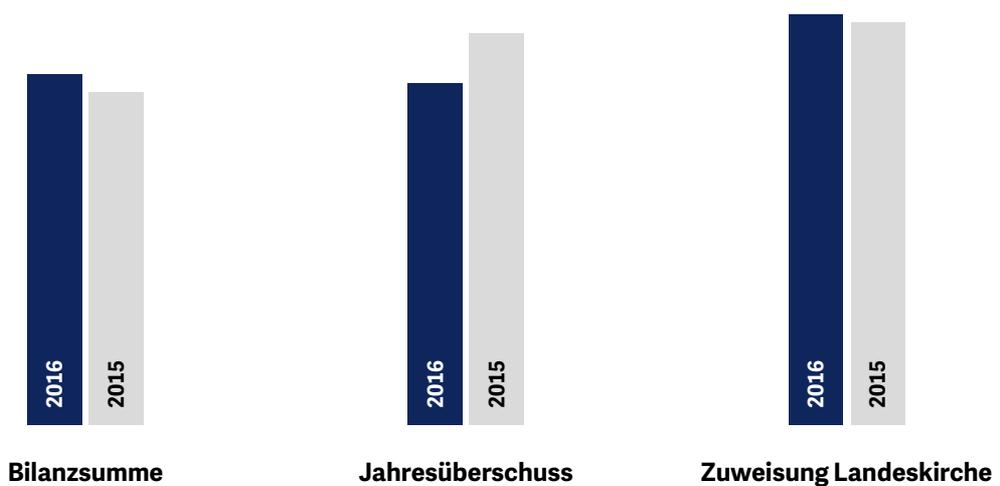
- (+) Optimierung und Ausbau des Immobilienbestands
- (+) Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzial
- (+) Positive Marktentwicklung in den badischen Zentren
- (-) Kostenrisiko bei Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- (-) Zahlungsausfälle
- (-) Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen
- (-) Steigendes Zinsniveau und damit ggf. sinkende Immobilienpreise

Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau übernimmt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Verwaltung der Evangelischen Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB). Die EPSB ist Eigentümerin von 18 Immobilien im badischen

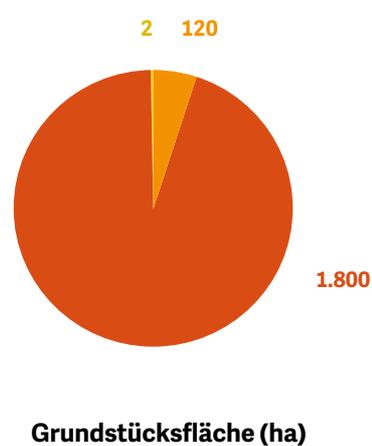
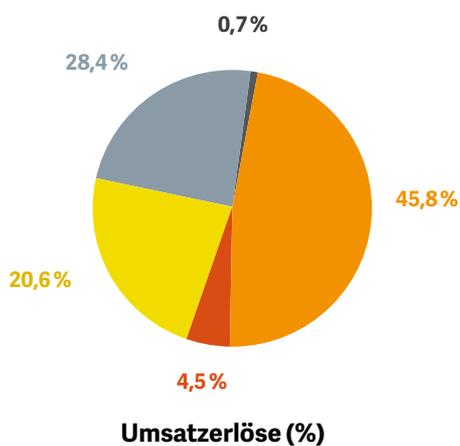
Raum. Historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens sind darüber hinaus zwei Kirchen und 29 Pfarrhäuser. Sie verfügt außerdem über etwa 100 ha forstwirtschaftliche Flächen, die von der EPSB bewirtschaftet werden.

Kennzahlen		
	2016	2015
Eigenkapitalquote (%)	96,9	96,8
Beträge in TEUR		
Bilanzsumme	123.149	120.022
Jahresüberschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	3.092	3.759
Umsatzerlöse und sonstige Erträge (Gesamtleistung)	7.618	6.786
Erträge aus Anlagenabgängen	899	1.871
Aufwendungen	4.007	3.751
Zuweisung an die Landeskirche (Stiftungszweck)	3.000	2.900
Zuführung in die Rücklagen	1.700	1.470



Umsatzerlöse und sonstige Erträge

Beträge in TEUR	2016	2015
Erbbau	3.486	3.428
Pacht	343	334
Immobilien	1.568	1.562
Erträge aus Fonds	2.164	1.407
Zinserträge	57	55
Summe	7.618	6.786



■ Erbbau
 ■ Pacht
 ■ Immobilien
 ■ Erträge aus Fonds
 ■ Zinserträge

Aufwendungen

Beträge in TEUR	2016	2015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.007	851
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	3.000	2.900
Summe	4.007	3.751

Grundstücke

Im Geschäftsbereich Grundstücke werden die Erbbau- und Pachtverhältnisse verwaltet.

Kennzahlen		
	2016	2015
Im Erbbaurecht vergebene Grundstücksflächen (ha)	120	120
In Landpacht vergebene Grundstücksflächen (ha)	1.800	1.800
Anzahl freie Bauplätze per 31.12.	4	10

Es gelten die Ausführungen entsprechend der ESPS.

Wohnimmobilien

Kennzahlen		
	2016	2015
Gebäude	18	18
Wohneinheiten	150	150
Gewerbeeinheiten	20	20
PKW-Stellplätze	106	106
Nutzfläche gesamt (qm)	17.405	17.321
Durchschnittliche Miete Wohnen (beide Stiftungen) (EUR)	6,93	6,79
Leerstandsquote Wohn- und Gewerbeeinheiten (%) (beide Stiftungen)	7,4	6,7

Chancen & Risiken

Die Chancen und Risiken bzgl. der jeweiligen Anlageklassen entsprechen den Ausführungen bei der ESPS.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg

AKTIVA

	31. Dez. 2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	548.356,67	578.546,08
2. Geleistete Anzahlungen	28.460,32	2.286,29
	<u>576.816,99</u>	<u>580.832,37</u>
<u>II. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.710.383,43	31.727.073,64
2. Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	2.019.573,94	2.102.142,91
3. Grundstücke mit Kirchen	22,00	22,00
4. Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	49.766.339,00	49.535.854,58
5. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	160.699.449,66	161.327.625,82
6. Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	46.079.401,55	46.104.714,77
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	881.260,29	530.188,76
8. Anlagen im Bau	1.519.255,97	773.593,76
	<u>292.675.685,84</u>	<u>292.101.216,24</u>
<u>III. Finanzanlagen</u>		
1. Beteiligungen	131.555,00	131.555,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	400.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	138.974.518,90	133.209.949,69
	<u>139.106.073,90</u>	<u>133.741.504,69</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>432.358.576,73</u>	<u>426.423.553,30</u>
B. Umlaufvermögen		
<u>I. Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	892.907,79	967.669,36
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	9.279,69	7.991,60
2. Forderungen aus Erbbauverträgen	604.890,55	845.074,54
3. Forderungen aus Pachtverträgen	172.905,09	314.998,56
4. Forderungen aus Forstwirtschaft	143.917,18	111.955,91
5. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	53.685,00	76.823,00
6. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	407.036,60	535.192,96
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.586.158,07	576.002,45
	<u>2.977.872,18</u>	<u>2.468.039,02</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	29.690.099,64	26.610.204,32
Umlaufvermögen insgesamt	<u>33.560.879,61</u>	<u>30.045.912,70</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	166.312,78	56.527,72
	<u>466.085.769,12</u>	<u>456.525.993,72</u>

PASSIVA

	31. Dez. 2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. <u>Stiftungskapital</u>		
1. Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	291.128.980,81	291.128.980,81
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
1. Kapitalerhaltungsrücklage	37.357.010,96	34.405.283,16
2. Übrige Ergebnisrücklagen	67.284.089,30	61.484.089,30
III. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	55.632.285,99	55.503.263,46
IV. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<u>451.402.367,06</u>	<u>442.521.616,73</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	195.000,00	195.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	858.727,74	435.610,65
	<u>1.053.727,74</u>	<u>630.610,65</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	914.974,34	912.820,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019.026,80	1.013.633,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten	115.367,59	101.526,40
	<u>2.049.368,73</u>	<u>2.027.980,52</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>11.580.305,59</u>	<u>11.345.785,82</u>
	<u><u>466.085.769,12</u></u>	<u><u>456.525.993,72</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rechnungslegungsjahr 2016

Evangelische Stiftung Pflege Schönau

	2016 EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.493.084,19		5.313.290,37
b) aus Erbbaugrundstücken	12.705.026,63		12.431.831,48
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	995.464,73		1.024.912,62
d) aus Forstwirtschaft	2.668.500,48		2.676.186,59
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	678.509,75		926.612,55
f) sonstige Umsatzerlöse	1.359.178,13		1.525.627,02
		23.899.763,91	23.898.460,63
2. <u>Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen</u>		-74.761,57	16.027,53
3. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	1.155.923,21		453.525,87
b) übrige Erträge	79.728,47		70.275,28
		1.235.651,68	523.801,15
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.015.060,93		-3.614.030,04
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-728.577,44		-722.147,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.329.993,77		-1.469.122,53
		-5.073.632,14	-5.805.300,07
5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>			
a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	-3.796.417,18		-3.078.732,69
b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§2 II Nr. 3 Satzung)	-6.600.000,00		-6.400.000,00
c) Aufwendungen für Kompetenzeleistungen	-361.451,01		-350.401,35
		-10.757.868,19	-9.829.134,04
6. <u>Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	-2.519.961,61		-2.308.052,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -129.549,69; Vorjahr: EUR -127.592,62)	-663.255,66		-635.006,48
		-3.183.217,27	-2.943.059,39
7. <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>		-863.249,71	-879.648,66
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-3.312.039,20	-2.047.693,73
9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		7.916.859,86	5.485.837,81
10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		76.871,39	125.479,25
11. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-982.596,68	0,00
12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-1.031,75	-5.506,14
13. Jahresüberschuss		8.880.750,33	8.539.264,34
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-129.022,53	-437.010,47
16. <u>Einstellung in die Ergebnismrücklagen</u>			
Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		-2.951.727,80	-2.912.253,87
Einstellung in die übrigen Ergebnismrücklagen		-5.800.000,00	-5.190.000,00
17. Ergebnisvortrag		0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg

1. VORBEMERKUNGEN

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (kurz: ESPS) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie verfolgt ausschließlich und unmittelbar kirchliche Zwecke im Sinne der steuerrechtlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung bei der ESPS richtet sich nach §§ 238 ff. des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5 in der Fassung vom 06.12.2013). Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des BilRUG wurden, soweit erforderlich, die Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst.

2. GLIEDERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und ihrer Tätigkeiten zu geben.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Die wesentliche Veränderung bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** war die Anschaffung der neuen Firewall, welche per 01.12.2016 in Betrieb genommen wurde.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 75 Gebäude in Baden (Stand 31. Dezember 2016). Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Gebäude in Wertheim verkauft.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten am 31. Dezember 2016 ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2016 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich unverändert 11 Kirchen mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der ESPS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 7.500 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2016 kam es neben den Grundstücks-zukäufen von 65 TEUR nur zu unwesentlichen Grundstücksabgängen mit einem Restbuchwert von insgesamt 15 TEUR.

Eine körperliche Bestandsaufnahme findet in einem Zeitintervall von 10 Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31.12.2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31.12.2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, da die Einschlagsmenge des Geschäftsjahres von rd. 53.300 Festmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von rd. 77.900 Festmetern überkompensiert wurde. Im Geschäftsjahr 2016 wurde der Bestand um einen Zukauf von 180 TEUR erhöht. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig entwickelt.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rd. 3,8 Mio. m² (Vorjahr: rd. 3,8 Mio. m²). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 60 Jahre.

Die **Grundstücke mit Pachtrechten Dritter** haben eine Gesamtfläche von rd. 3.900 Hektar. (Vorjahr rd. 3.900 Hektar).

Bei den Zugängen im Bereich der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** handelt es sich im Wesentlichen um eine Funktionshalle für den

Fachbereich Forst in Höhe von 132 TEUR, die Ersatzbeschaffung eines Schleppers für 91 TEUR sowie die Ersatzbeschaffung einer Storage Compellent über 150 TEUR des Fachbereiches EDV.

Bei den **Anlagen im Bau** sind im Wesentlichen die bereits gezahlten Leistungen für zwei Neubauobjekte in Mannheim sowie die zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Arbeiten für das neue IT-Netzwerk im Verwaltungsgebäude in Heidelberg bilanziert.

Die **Beteiligungen** beinhalten 50% der Anteile an der „pro ki ba Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH“, Karlsruhe; das Stammkapital beträgt 250 TEUR. Das vorläufige und ungeprüfte positive Jahresergebnis hat den Verlustvortrag der Vorjahre mehr als ausgeglichen.

Darüber hinaus ist die ESPS an der „FVOB eG“ (Forstliche Vereinigung Odenwald-Bauland eG), der „Forstwirtschaftlichen Vereinigung Schwarzwald eG“ und an der „Bauhütte Heidelberg“ beteiligt.

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31.12.2016 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen.

Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31.12.2016. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt ist eine Abwertung erfolgt.

Als **unfertige Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten der Mietobjekte bilanziert.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen mit 389 TEUR (Vorjahr: 413 TEUR) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2016. Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 hat die EPSB bereits 1.000 TEUR Vorauszahlungen auf das Geschäftsbesorgungshonorar an die ESPS geleistet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich mit 1.259 TEUR zu Beginn des Jahres 2017 von Immobilienfonds gezahlte Ausschüttungen für das IV. Quartal 2016. Ebenso sind hier in Höhe von 300 TEUR noch nicht an die Kirchengemeinden weiterberechneten Aufwendungen bilanziert.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten im Wesentlichen mit 10.515 TEUR kurzfristige Termingeldanlagen, mit 17.918 TEUR

Tagesgeldanlagen sowie mit 1.257 TEUR Kontokorrentguthaben und Kassenbestände.

Bei den **Rückstellungen für Pensionen** handelt es sich um Pensionsverpflichtungen für Beamte im Ruhestand, bei denen die Pensionen noch nicht vollständig durch das Vermögen des Versorgungswerks gedeckt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass die Stiftung für eine eventuelle Kapitalunterdeckung in Anspruch genommen wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung für das Dienstgebäude Heidelberg in Höhe von 490 TEUR, Personalarückstellungen für Urlaub und Zeitguthaben sowie für den Berufsgenossenschaftsbeitrag 2016. Für die Jahresabschlusskosten 2016, für Prozesskosten und für ausstehende Rechnungen wurden ebenso Rückstellungen gebildet.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind die kreditorischen Debitoren in Höhe von 110 TEUR (Vorjahr 102 TEUR) ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2017. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Einkunftsbereichen getrennt ausgewiesen und wurden hauptsächlich in der Region Baden erzielt.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr um 180 TEUR auf 5.493 TEUR gestiegen. Davon entfielen 128 TEUR auf die Kaltmieten. Die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 52 TEUR.

Aufgrund der durchgeführten Erbbauzinserhöhungen kam es bei den **Umsatzerlösen aus Erbbaugrundstücken** gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg um 273 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** konnten den Vorjahreswert nicht ganz erreichen.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** erreichten das Vorjahresniveau. Die leicht rückläufigen Preise, wurden durch ein verändertes

Verkaufssortiment sowie eine erhöhte Einschlagsmenge von 53.337 Vfm (Vorjahr 47.803 Vfm) kompensiert.

Bei den **Umsatzerlösen aus Fronen und Kostenerstattungen** wurden die Fronzahlungen und die Kostenübernahmen der Kirchengemeinden ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt nach BilRUG erstmals bei den Umsatzerlösen.

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen die Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die EPSB. Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Der Ausweis erfolgt nach BilRUG erstmals bei den Umsatzerlösen. In den Vorjahren erfolgte der Ausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 1.156 TEUR (Vorjahr 454 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 80 TEUR (Vorjahr 70 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 731 TEUR gesunken.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 599 TEUR gesunken. Während es bei den Instandhaltungsaufwendungen zu einer Minderung um 639 TEUR kam, stiegen die umlagefähigen Kosten um 40 TEUR.

Bei den anderen **Aufwendungen für Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 642 TEUR (Vorjahr: 642 TEUR).

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** beinhalten Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Arbeitsverhältnis mit der Landeskirche in Baden stehen. Die gegenüber dem Vorjahr um 139 TEUR geringeren Aufwendungen sind auf den niedrigeren Personalbestand sowie auf die gesunkenen Aufwendungen für die Krankheitsbeihilfe zurückzuführen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen Instandhaltungsaufwendungen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 718 TEUR auf 3.796 TEUR gestiegen. Im Rechnungslegungsjahr 2016 wurden außerdem 6.600 TEUR (Vorjahr: 6.400 TEUR) an die Evangelische Landeskirche in Baden abgeführt. An die EPSB wurden 361 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR) Kompetenzleistungen gezahlt.

Die Position **Personalaufwand** beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mit-

arbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 240 TEUR gestiegen. Bei den Gehaltsaufwendungen kam es zu einer Erhöhung um 212 TEUR. Dies ist auf die durchgeführte Tarifierhöhung, auf Stufenaufstiege und Personaländerungen zurückzuführen. Die Sozialabgaben sind anteilig mitgestiegen.

Bei der Position **Abschreibungen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus sachlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 3.034 TEUR (Vorjahr: 1.906 TEUR), Abschreibungen/Ausbuchungen von Forderungen in Höhe von 244 TEUR (Vorjahr: 141 TEUR) und Verlusten aus Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 34 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) zusammen.

Der im Vorjahresvergleich hohe Anstieg der sachlichen Verwaltungsaufwendungen erklärt sich im Wesentlichen durch um 982 TEUR höhere Instandhaltungsaufwendungen für das Dienstgebäude in Heidelberg und durch den Umbau verursachte höhere Mietaufwendungen in Höhe von 90 TEUR.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich aus Ausschüttungen der Immobilienfonds für das Jahr 2016.

Bei den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** handelt es sich mit 44 TEUR (Vorjahr: 107 TEUR) im Wesentlichen um Zinsen aus Termin- und Tagesgeldanlagen.

Bei den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** handelt es sich um die Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31.12.2016.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden, Heidelberg

AKTIVA

	31. Dez. 2016 EUR	Vorjahr EUR
<u>A. Anlagevermögen</u>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.479.493,60	8.632.736,27
2. Grundstücke mit Kirchen	4,00	4,00
3. Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	569.508,68	569.508,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	43.720.539,88	43.961.160,55
5. Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	17.997.380,08	17.881.939,15
	<u>70.766.926,24</u>	<u>71.045.348,65</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
Wertpapiere des Anlagevermögens	26.847.223,48	24.740.687,95
Anlagevermögen insgesamt	<u>97.614.149,72</u>	<u>95.786.036,60</u>
<u>B. Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	264.296,64	292.783,26
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	5.335,01	10.808,20
2. Forderungen aus Erbbauverträgen	213.472,17	229.305,51
3. Forderungen aus Pachtverträgen	57.330,04	56.932,38
4. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	732.877,80	589.832,80
5. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.594,70	2.594,70
6. Sonstige Vermögensgegenstände	564.128,22	113.352,55
	<u>1.575.737,94</u>	<u>1.002.826,14</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>		
Guthaben bei Kreditinstituten	23.691.445,07	22.940.516,90
Umlaufvermögen insgesamt	<u>25.531.479,65</u>	<u>24.236.126,30</u>
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	2.993,47	0,00
	<u>123.148.622,84</u>	<u>120.022.162,90</u>

PASSIVA

	31. Dez. 2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. <u>Stiftungskapital</u>		
1. Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	77.689.425,74	77.689.425,74
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
1. Kapitalerhaltungsrücklage	10.588.273,21	9.816.742,31
2. Übrige Ergebnisrücklagen	18.262.825,33	16.562.825,33
III. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	12.763.935,12	12.143.506,77
IV. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<u>119.304.459,40</u>	<u>116.212.500,15</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	25.087,69	18.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	301.264,32	302.651,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.755,38	468.646,33
3. Sonstige Verbindlichkeiten	21.103,84	24.191,70
	<u>738.123,54</u>	<u>795.489,18</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>3.080.952,21</u>	<u>2.996.173,57</u>
	<u>123.148.622,84</u>	<u>120.022.162,90</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rechnungslegungsjahr 2016

Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden, Heidelberg

	2016 EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.568.061,45		1.561.632,36
b) aus Erbbaugrundstücken	3.486.017,62		3.427.618,96
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	343.317,30		334.521,98
d) aus Kostenerstattungen	362.863,67		352.076,90
e) sonstige Umsatzerlöse	28.888,33		13.283,11
		5.789.148,37	5.689.133,31
2. <u>Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen</u>		-28.486,62	6.976,36
3. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	899.526,39		1.871.083,49
b) übrige Erträge	2.893,75		2.192,51
		902.420,14	1.873.276,00
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-997.102,72		-834.280,32
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-9.594,27		-17.113,88
		-1.006.696,99	-851.394,20
5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>			
Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)		-3.000.000,00	-2.900.000,00
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		-190.788,85	-153.242,73
7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.358.274,83	-1.368.322,50
8. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		2.164.163,07	1.406.911,72
9. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		57.342,74	55.717,27
10. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-236.406,24	0,00
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-461,54	-108,27
12. Jahresüberschuss		3.091.959,25	3.758.946,96
13. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
14. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnisse</u>		-620.428,35	-1.870.546,15
15. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		-771.530,90	-418.400,81
b) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		-1.700.000,00	-1.470.000,00
16. Ergebnisvortrag		0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden, Heidelberg

1. VORBEMERKUNGEN

Die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (kurz: EPSB) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie verfolgt ausschließlich und unmittelbar kirchliche Zwecke im Sinne der steuerrechtlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung bei der EPSB richtet sich nach §§ 238 ff. des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5 in der Fassung vom 06.12.2013). Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des BilRUG wurden, soweit erforderlich, die Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst.

2. GLIEDERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und ihrer Tätigkeiten zu geben.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen ergeben

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 18 Objekte in Baden (Stand 31. Dezember 2016).

Im Rechnungslegungsjahr 2016 gab es keine Veränderungen im Bestand.

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich unverändert 2 Kirchen mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Bestand der EPSB. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 91 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2016 gab es keine Bestandsveränderungen.

Eine körperliche Bestandsaufnahme des Bewuchses findet in einem Zeitintervall von 10 Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31.12.2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31.12.2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, da im Jahr 2016 die Einschlagsmenge von rd. 400 Vorratsfestmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von 850 Vorratsfestmetern überkompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig entwickelt.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rund 1,2 Mio. m². Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 60 Jahre.

Die **Grundstücke mit Pachtrechten Dritter** haben eine Gesamtfläche von rd. 1.800 Hektar.

Der Bestand an Wertpapieren des Anlagevermögens setzt sich per 31. Dezember 2016 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds in Höhe von 26.847 TEUR zusammen. Der Zeitwert per 31.12.2016 liegt bei fast allen Fonds über dem jeweiligen Buchwert.

Als **unfertige Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten der Mietobjekte bilanziert. Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände**

haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich mit 553 TEUR zu Beginn des Jahres 2017 gezahlte Ausschüttungen von Immobilienfonds für das IV. Quartal 2016.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten mit 16.023 TEUR Termingeldanlagen, mit 7.200 TEUR Tagesgeldanlagen sowie mit 468 TEUR Kontokorrentguthaben.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten die Jahresabschlusskosten für das Jahr 2016 sowie ausstehende Rechnungen.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter.

Im Wesentlichen sind bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** mit 389 TEUR (Vorjahr 413 TEUR) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Geschäftsbesorgung für das Jahr 2016 enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 10. November 2017. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Einkunftsbereichen getrennt ausgewiesen und wurden hauptsächlich in der Region Baden erzielt.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr um 6 TEUR angestiegen, die Erklärung hierfür sind im Wesentlichen höhere Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind im Vorjahresvergleich um 58 TEUR auf 3.486 TEUR (Vorjahr 3.428 TEUR) gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen** zeigen die Erträge aus Kompetenzleistungen von der ESPS, deren Stiftungszweck dies vorsieht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** ergeben sich mit 900 TEUR im Wesentlichen durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

Der Anstieg der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erklärt sich im Wesentlichen durch die um 152 TEUR auf 659 TEUR (Vorjahr 507 TEUR) gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Die Betriebskosten sowie die anderen Aufwendungen für Grundbesitz weichen nur unwesentlich von den Vorjahreswerten ab.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks** betreffen Zahlungen an die Evangelische Landeskirche in Baden zur Erfüllung des Stiftungszwecks (Pfarrbesoldung). Im Geschäftsjahr wurden 3.000 TEUR (Vorjahr: 2.900 TEUR) an die Evangelische Landeskirche in Baden abgeführt.

In der Position **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 38 TEUR für ein Grundstück enthalten. Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres belaufen sich auf 153 TEUR (Vorjahr 153 TEUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus Aufwendungen für Geschäftsbesorgung in Höhe von 1.284 TEUR (Vorjahr 1.307 TEUR), Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 1 TEUR), übrigen sachlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 36 TEUR (Vorjahr: 34 TEUR) und Abschreibungen/Ausbuchungen von Forderungen in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 26 TEUR) zusammen.

Bei den **Aufwendungen für Geschäftsbesorgung** handelt es sich um eine Weiterbelastung von Verwaltungskosten durch die ESPS. Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich aus Ausschüttungen der Immobilienfonds für das Jahr 2016.

Bei den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** handelt es sich vor allem um Zinsen für Termin- und Tagesgeldanlagen in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR).

Bei den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** handelt es sich um die Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31.12.2016.

