

Jahresabschluss

zum 31.12.2018

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
(GGD)

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2018
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2018
- Anhang zum 31.12.2018
- Entwicklung des Anlagevermögens 2018
- Verbindlichkeitsspiegel 2018
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowJahresabschluss zum 31. Dezember 2018Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	572.724,59		587.680,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.016,81	574.741,40	2.016,81

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen		-12.458,54	-6.679,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		26.147,61	30.557,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-221.325,15	-212.472,83
5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-10.200,00		-9.255,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-100,00	-10.300,00	-100,00

6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-111.375,00	-114.450,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-77.324,64	-70.080,98
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-106.621,16	-126.350,28
		-----	-----
9. Ergebnis nach Steuern		61.484,52	80.866,51
10. Sonstige Steuern		-7.980,54	-8.348,50
		-----	-----
11. Jahresüberschuss		<u>53.503,98</u>	<u>72.518,01</u>

**Anhang zum 31.12.2018
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
mit Sitz in	Dassow
Geschäftsanschrift	Steinstraße 18, 19205 Gadebusch
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3297

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Buchführung wurde durch die Geschäftsbesorgerin mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“ erstellt.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. bei Blockbauten in Porenbeton von 60 Jahren und bei Reko-Bauten von 50 Jahren zugrunde gelegt, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Einbringung der Gebäude in die Gesellschaft. Eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren wurde bei solchen Gebäuden festgelegt, die älter als 60 Jahre waren. Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 44 und 23 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 23 Jahren vollständig getilgt.

Beim **Umlaufvermögen** werden unter der Position „unfertige Leistungen“ noch gegenüber den Mietern abzurechnende Betriebskosten ausgewiesen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** wurde unverändert fortgeführt und wird in den folgenden Geschäftsjahren plangemäß aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem in der Anlage 1 des Anhangs dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 in Höhe von T€ 158,5 (Vorjahr: T€ 171,0) ausgewiesen. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Unter den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** werden keine Forderungen und Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung und Guthabenbeträge gegenüber den Versorgern enthalten. Alle Forderungen sind kurzfristig, d. h. die Laufzeiten liegen unter einem Jahr.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 344,1 (Vorjahr: T€ 336,0) erhöhten sich um T€ 8,1.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben von T€ 45,9 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

Das gezeichnete Stammkapital von € 153.400,00 entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Betrag und der Eintragung im Handelsregister.

Das ausgewiesenen **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 53,5 auf T€ 1.700,6 (Vorjahr: T€ 1.647,0) gestiegen und erhöhte sich von 35,9 % auf 38,5 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	Stand 01.01.2018 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2018 €
Publikations-, Hinterlegungs- und Prüfungskosten	9.000,00	9.000,00	0,00	8.350,00	8.350,00
Aufbewahrungskosten	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Beitrag Verwaltungsberufsgen. Kosten "Holmer Berg 3"	100,00	49,32	50,68	100,00	100,00
	118.000,00	0,00	0,00	0,00	118.000,00
	<u>127.100,00</u>	<u>9.049,32</u>	<u>50,68</u>	<u>11.050,00</u>	<u>129.050,00</u>

Der Gewerbestandort Dassow, „Holmer Berg 3“ ist in 2015 vollständig verkauft worden. Gegenüber dem Fördermittelgeber, dem Landesförderinstitut, ist eine Schlussabrechnung erstellt worden, die vom Fördermittelgeber noch zu prüfen ist. Die Rückstellungen „Holmer Berg 3“ sind in Höhe der zu erwartenden Zahlungsverpflichtungen gebildet worden.

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel der Anlage 2 des Anhangs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 2.393,2 (Vorjahr: T€ 2.608,1) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.489,4 nominal (Valuta 31.12.2018: T€ 1.772,8) gesichert.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 339,5 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erzielte weder außergewöhnliche Erträge noch hatte sie außergewöhnliche Aufwendungen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die Höhe und die Zusammensetzung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind aus dem Anlagenspiegel Anlage 1 zum Anhang ersichtlich.

F. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2018 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 116 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2019 bis 2023) keine oder allenfalls relativ geringe Ertragssteuerzahlungen bewirken. Sie stehen jedoch zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2018 nicht vorzunehmen, andererseits sind für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch keine aktiven Steuerabgrenzungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft wird durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Steinstr. 18, 19205 Gadebusch, verwaltet. Der Vertrag war bis zum 31.12.2018 abgeschlossen und verlängerte sich um 5 Jahre.

Geschäftsführung:	Heike Post	Volljuristin, einzelvertretungsberechtigt
Prokura:	Tino Kraft	Immobilienfachwirt

Die Geschäftsführerin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesamtbezüge der nebenberuflichen Geschäftsführerin für 2018 betragen T€ 10,3.

Neben der Geschäftsführerin beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter.

Der Abschlussprüfer erhält für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 T€ 6,8 (brutto) als Honorar. Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbracht, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Aufsichtsrat:	1. Anne Brauer	Controllerin	Vorsitzende
	2. Ekkehard Maase	Pastor	Stellvertreter
	3. Heinz-Dieter Priewe	Fahrlehrer/Rentner	
	4. Kerstin Michael	Rentner (Krankenschwester)	
	5. Rudolf Delker	Rentner (Kaufmann)	

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich.

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 285 Nr. 33 HGB berichtspflichtig wären.

Der Vorjahresüberschuss wurde lt. Gesellschafterbeschluss vom 18.09.2018 zusammen mit dem Gewinnvortrag vorgetragen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresüberschuss des Berichtsjahres zusammen mit dem Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Gadebusch, den 06.05.2019



Post
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowEntwicklung des Anlagevermögens 2018

	<u>Bruttowerte</u>				<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u> <u>kosten</u> <u>Stand</u> <u>01.01.2018</u> <u>EUR</u>	<u>Zugänge</u> <u>EUR</u>	<u>Abgänge</u> <u>EUR</u>	<u>Umbuchung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2018</u> <u>EUR</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibung</u> <u>31.12.2018</u> <u>EUR</u>	<u>Buchwert</u> <u>31.12.2018</u> <u>EUR</u>	<u>Buchwert</u> <u>2017</u> <u>EUR</u>
	I. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.784.072,80	0,00	-135.500,53	0,00	6.648.572,27	-2.740.832,40	3.907.739,87	4.072.447
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.589,41	0,00	0,00	0,00	2.589,41	-2.588,41	1,00	1
	<u>6.786.662,21</u>	<u>0,00</u>	<u>-135.500,53</u>	<u>0,00</u>	<u>6.651.161,68</u>	<u>-2.743.420,81</u>	<u>3.907.740,87</u>	<u>4.072.448</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u> <u>01.01.2018</u> <u>EUR</u>	<u>Abschreibungen</u> <u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>Abgänge</u> <u>EUR</u>	<u>Zuschreibung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2018</u> <u>EUR</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-2.711.625,36	-111.375,00	82.167,96	0,00	-2.740.832,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.588,41	0,00	0,00	0,00	-2.588,41
	<u>-2.714.213,77</u>	<u>-111.375,00</u>	<u>82.167,96</u>	<u>0,00</u>	<u>-2.743.420,81</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVerbindlichkeitspiegel 2018

<u>Verbindlichkeiten</u>		<u>Insgesamt</u> <u>EUR</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u> <u>EUR</u>	<u>Restlaufzeit</u>		<u>davon gesichert durch</u>	
				<u>1 bis 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>über 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>Grundpfand-</u> <u>rechte</u> <u>TEUR</u>	<u>Bürgschaften</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten		2.393.155,36	151.832,14	591.459,54	1.649.863,68	1.773	0
	Vorjahr	2.608.053,46	226.141,90	557.175,46	1.824.736,10	2.243	0
Erhaltene Anzahlungen		174.096,41	174.096,41	0,00	0,00		
	Vorjahr	182.830,27	182.830,27	0,00	0,00		
aus Vermietung		1.445,29	1.445,29	0,00	0,00		
	Vorjahr	2.349,56	2.349,56	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen		13.888,24	13.888,24	0,00	0,00		
	Vorjahr	12.890,18	12.890,18	0,00	0,00		
Sonstige		383,19	383,19	0,00	0,00		
	Vorjahr	383,19	383,19	0,00	0,00		
Insgesamt		<u>2.582.968,49</u>	<u>341.645,27</u>	<u>591.459,54</u>	<u>1.649.863,68</u>	<u>1.773</u>	<u>0</u>
	Vorjahr	<u>2.806.506,66</u>	<u>424.595,10</u>	<u>557.175,46</u>	<u>1.824.736,10</u>	<u>2.243</u>	<u>0</u>

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2018
der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Objektbestand

Die Gesellschaft verfügt nur in Dassow über 117 (Vorjahr: 125) eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.456,18 m² (Vorjahr: 6.726,36 m²).

Im Vorjahr wurde ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Lübecker Str. 51 mit 8 Wohneinheiten und 270,18 m² Wohnfläche verkauft, Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 01.01.2018 übergegangen.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

1.2. Geschäftstätigkeit

Ziel ist es, die seit Jahren sehr gute Vermietungssituation in unserem Bestand aufrechtzuerhalten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

Wichtig ist uns, junge Mieter zu binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anzupassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen.

Bei unseren Investitionen wird auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen wird schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so können im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden. Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

Die regelmäßige Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes durch monatliche Leerstandskontrollen, durch den Soll-Ist-Abgleich zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben versetzt uns in die Lage, unsere Investitionen vermietungssteigernd zu steuern. Diese Analysen führen dazu, rechtzeitig Veränderungen zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses.

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung.

Um die Wege für die Mieter kurz zu halten, befindet sich in Rehna ein Mietercenter.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind gut. In Dassow gibt es eine Schule, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Arbeitslosenzahlen sind rückläufig. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben. Auch die unmittelbare Nähe zu Lübeck und die gute Autobahnanbindung wirken sich auf die Nachfrage nach Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, die Ertragslage ist gestärkt und die Leerstände sind auf dem gleichen niedrigen Niveau wie im Vorjahr gehalten worden.

2.2. Lagebeurteilung

a.) Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 53.503,98 (Vorjahr: € 72.518,01) ab.

Im Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr war ein Jahresüberschuss von T€ 60 geplant. Auf der Grundlage der vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Erlöse, Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen fast erfüllt.

Zu den Planzahlen ergaben sich wesentliche Abweichungen bei dem Rohergebnis von T€ - 17, bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von T€ - 4 und bei den Zinsaufwendungen von T€ 14,4.

Das Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr ausfolgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Verände- rungen T€
	T€/2017	T€/2018	
Umsatzerlöse			
a.) aus der Hausbewirtschaftung	587,7	572,7	- 15,0
b.) aus sonstigen L. u . L.	2,0	2,0	-
Bestandsveränderungen	- 6,7	- 12,5	- 5,8
Sonstige betriebliche Erträge	30,5	26,2	- 4,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 212,5	- 221,3	- 8,8
Rohergebnis	401,0	367,1	- 33,9
Personalaufwand	- 9,3	- 10,3	- 1,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 114,5	- 111,4	3,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 70,0	- 77,3	- 7,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 126,3	- 106,6	19,7
Ergebnis nach Steuern	80,9	61,5	- 19,4
Außerordentliche Aufwendungen			-
Steuern	- 8,4	- 8,0	0,4
Jahresergebnis	72,5	53,5	- 19,0

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich unter anderem reduziert, weil der Verkauf eines Objektes zu geringeren Mieteinnahmen führte und geringere Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten erzielt wurden.

Die Bestandsveränderungen des Berichtsjahres sind ausschließlich auf die veränderten Betriebskosten zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich. Im Vorjahr war eine Zuwendung der Stadt Dassow in Höhe von T€ 12 und im Berichtsjahr ist ein Gewinn aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 9,2 enthalten.

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf gestiegene Ausgaben in der Instandhaltung zurückzuführen, dem steht ein Rückgang bei den Betriebskosten von T€ 12,9 gegenüber.

Forderungsverluste im Berichtsjahr sind mit T€ 9,5 (Vorjahr: T€ 1,5) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen sind mit T€ 1,4 (Vorjahr: T€ 1,1) anzugeben.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Freiwerdende Gelder werden sowohl für laufende als auch für zukünftige Instandhaltungsaufgaben verwendet bzw. angespart, so dass diese Ausgaben ohne Fremdkapitalaufnahme möglich sind. Die Umsatzerlöse reichen aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die Kredite zu bedienen.

b.) Finanzlage

Die Finanzlage unserer Gesellschaft ist geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wurden die Gesamtkreditverbindlichkeiten nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute erfasst.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Kapitalstruktur

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen T€ 106,6. Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich zwischen 2,0 % - 2,5 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungs-kostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,79 % und 5,61 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 4,5 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist mit 5,2 % anzugeben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 5 und 14 Jahren.

Im Berichtsjahr konnten Umschuldungen und Anschlussprolongationen für Kredite in Abhängigkeit der Laufzeit der Zinsbindung mit Zinssätze von 0,79 % bis 2,17 % verhandelt werden.

Zusätzlich sind Sondertilgungen in Höhe von T€ 83,3 erfolgt. Die für das Jahr 2019 anstehende Anschlussprolongation ist verhandelt worden. Ausgehend von einem Zinssatz von 6,81 % konnte ein Zinssatz von 1,66 % bei einer Laufzeit von 19 Jahren endgetilgt verhandelt werden.

Die Sondertilgungen, die Umschuldungen und die vollständige Tilgung von Krediten sowie die reduzierten Zinsen bei Anschlussprolongationen werden sich ab 2019 reduzierend auf die Annuität auswirken.

Die Kapitaldienstquote im Berichtsjahr beträgt 57,12 % und wird ab 2019 auf unter 50 % absinken.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt das Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 50 (Vorjahr: T€ 50).

In 2018 sind keine Kredite neu aufgenommen worden.

Investitionen

Der Gesellschaft würden aus den laufenden jährlichen Mitteln für aktivierbare und nicht aktivierbare Investitionen durchschnittlich T€ 90 zur Verfügung stehen, das entspricht einer Investitionssumme 13,94 €/m² Wohnfläche. Im Berichtsjahr war es nicht notwendig die zur Verfügung stehenden Mittel voll auszuschöpfen, da der Bestand vollständig saniert ist und mit Ausnahme von Strangsanierungen keine notwendigen größeren Investitionen anstanden. Es wurden neben den allgemeinen laufenden Reparaturen auch die Wohnungen für die Vermietung hergerichtet.

Unsere 117 Wohneinheiten sind vollständig modernisiert.

Liquidität

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	165	187
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	267	292
Cashflow aus Investitionstätigkeit	63	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-322	-221
Zahlungswirksame Veränderungen des	8	71
Finanzmittelbestand am 01.01. des Jahres	336	265
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>344</u>	<u>336</u>

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

c.) Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich auf die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihren Fristigkeiten (Restlaufzeit) geordnet – in der Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt aus:

	31.12.2017		31.12.2018		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagevermögen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	4.072,4	88,8	3.907,7	88,5	-164,7
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	171,0	3,7	158,6	3,6	-12,4
Forderungen aus Vermietung	3,4	0,1	2,9	0,0	-0,5
sonstige Vermögensgegenstände	5,2	0,1	4,1	0,1	-1,1
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	336,1	7,3	344,1	7,8	8,0
Gesamtvermögen	4.588,1	100,0	4.417,4	100,0	-170,7

	31.12.2017		31.12.2018		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Summe Passiva					
Eigenkapital	1.647,0	35,9	1.700,5	38,5	53,5
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,4	0,0	1,3	0,0	-0,1
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	2.382,0	51,9	2.252,6	51,0	-129,4
	4.030,4	87,8	3.954,4	89,5	-76,0
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	127,1	2,8	129,1	2,9	2,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen	226,1	5,0	140,6	3,2	-85,5
gegenüber Anderen	12,9	0,3	15,7	0,4	2,8
	185,6	4,0	174,1	3,9	-11,5
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,1	3,5	0,1	-2,5
	557,7	12,2	463,0	10,5	-94,7
Gesamtkapital	4.588,1	100,0	4.417,4	100,0	-170,7

Das Anlagevermögen veränderte sich um die planmäßigen Abschreibungen von T€ 111,4 und um den Anlagenabgang durch Verkauf Lübecker Str. 51. Es beträgt 88,5 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für 2018 und verringerten sich um die Aufwendungen für das verkaufte Objekt und wegen gesunkener Gaskosten.

Die liquiden Mittel erhöhten sich im Berichtsjahr um T€ 8. Im Jahr 2019 werden sie sich planmäßig reduzieren, wenn die sich aus der noch vom Landesförderinstitut zu erstellenden Schlussabrechnung für das Gewerbegebiet ergebende Zahlungsverpflichtung erfüllt wird. Diese Beträge sind in den Rückstellungen berücksichtigt.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 53,5 erhöht und beträgt T€ 1.700,5 (Vorjahr: 1.647,0). Die Eigenkapitalquote stieg von 35,9 % auf 38,5 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich um die planmäßigen Tilgungen.

Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um die gezahlten Sondertilgungen. Die erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten reduzierten sich wegen des verkauften Objektes.

2.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Leerstandsquote, Fluktuation, Liquidität, Kapaldienstfähigkeit, Investitionstätigkeit €/m²/Wohnfläche, Mietausfälle und Miethöhe heran.

Von unseren 117 Wohnungen standen am Bilanzstichtag 3 Wohnungen leer (Vorjahr: 4), das entspricht einem Leerstand von 2,6 % (Vorjahr: 3,2 %).

Die Fluktuationsrate ist im Verhältnis zum Vorjahr mit 12,8 % gleichgeblieben. Es sind 15 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 16 Neuvermietungen.

Der laufende Kapaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete hat sich von 56,47 % im Vorjahr auf 57,12 % leicht erhöht.

Für die bauliche Instandhaltung der Objekte sind T€ 67,4 (Vorjahr: T€ 45,9) aufgewandt worden. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 10,45 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 6,82 je m² Wohnfläche).

Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen, hat sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen von 0,1 % im Vorjahr auf 1,4 % im Berichtsjahr erhöht.

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete im Berichtsjahr betrug 5,31 €/m².

2.4. Gesamtaussage

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit mehreren Jahren stabil und führte im fünften Jahr in Folge zu Leerständen von maximal 3 %. Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Die erfolgten Sanierungen in den zurückliegenden Jahren, die Ansiedlung von Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck haben sich stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

Die regelmäßige Anpassung der Instandhaltungsaufgaben, an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter, wird zu zufriedenstellenden Vermietungsergebnissen führen. Außerdem werden unserer Gesellschaft aufgrund der bereits erfolgten Zinsanpassungen und den Sondertilgungen im Berichtsjahr, die zu Annuitätenreduzierungen führen werden, ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stehen, um weitere wohnwertverbessernde Investitionen vornehmen zu können.

Aus allen bekannten Daten lässt sich ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können.

Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2023 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der regelmäßigen Überprüfung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle und der unterjährigen Berichterstattung. In die Berichte an die Gesellschafter und den Aufsichtsrat werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, einbezogen. Die Indikatoren, die die Vermietung stören oder zur Mietminderung führen, werden analysiert. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die permanente Kontrolle der Entwicklung der Zinsen bietet dem Unternehmen die Möglichkeit, auf Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu reagieren. Die aktuellen Kapitalmarktzinssätze sind niedriger, als die, die die Gesellschaft derzeit zahlt. Selbst bei gleich hohen Tilgungsanteilen wird sich unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zinsniveaus die frei verfügbare Liquidität weiter erhöhen.

Die Gesellschaft hat die Chance genutzt und Forwarddarlehn für den Kredit verhandelt, der für das Jahr 2019 zur Anschlussprolongation ansteht. Der Gesellschaft stehen ab dem Jahr 2019 weitere freie liquide Mittel zu Verfügung. Die Kapitaldienstquote wird auf unter 50 % sinken.

Der Wirtschaftsplan bezieht die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit ein. Die Situation der Wohnungswirtschaft ist eng verknüpft mit der regionalen Arbeitsmarktsituation, der Arbeitslosenquote, der Entwicklung der Transferhaushalte und der Einkommensentwicklung. Die Folgen dürften geringer ausfallen, weil sich im Gewerbegebiet Holmer Berg in Dassow viele kleine und große Unternehmen angesiedelt haben, die seit Jahren stabile bis steigende Arbeitnehmerzahlen aufweisen. Viele Wohnungssuchende begründen die Wahl ihres Wohnortes damit, dass sie in den Gewerbegebieten Arbeit gefunden haben. Zusätzlich profitieren wir in Dassow von der Nähe zu den alten Bundesländern und zur Ostsee.

Für den Standort Dassow gehen wir von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 5 Jahren lag die jährliche durchschnittliche Leerstandsquote häufig unter 3 %. Die regionalen Bevölkerungsprognosen, die alle vor der Flüchtlingskrise für den Landkreis Nordwestmecklenburg erstellt worden sind, gehen von einem Gesamtbevölkerungsrückgang gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von 1,4% - 4,8 % aus. Dieser Prog-

nose können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht mehr anschließen.

Wir gehen davon aus, dass wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zu den alten Bundesländern der Bevölkerungsrückgang geringer ausfällt. Dies ist in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt worden.

Im Mai 2019 standen zwei Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Die Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen hat deutlich zugenommen.

Die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreis Nordwestmecklenburg ist zum 01.03.2018 angepasst worden. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Die Mieten liegen für unsere sanierten Wohnungen zwischen 5,20 €/m² und 6,50 €/m².

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als gering eingeschätzt. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderungen 0,82 %.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge im Planungszeitraum vorsichtig geplant. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langjährige Erfahrungswerte.

Im Planungszeitraum von 2019 bis 2023 sind Gesamtinvestitionen für Instandhaltungen von T€ 463 geplant. Der Gesamtgewinn für den Planungszeitraum ist mit T€ 374 anzugeben. Der geplante Cashflow wird während des Planungszeitraumes bis 2023 mit Ausnahme im Jahr 2019 positiv sein.

Der Kapitaldienst wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

Die Altanschießerbeiträge sind vollständig ausgeglichen worden.

Zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes sind laut Tilgungsplan die Darlehensverbindlichkeiten getilgt.

Die Finanzmarktkrise hat bisher keine Auswirkungen auf die Gesellschaft gehabt.

Gadebusch, den 06.05.2019



Post
Geschäftsführerin