

Anlagen
zum Jahresabschluss 2018 der GGD

Inhaltsverzeichnis:

- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2018;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2018,
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Sitz:	Dassow
Postanschrift:	Steinstraße 18 19205 Gadebusch
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Errichtung und Gründung:	<p>Die Gesellschaft wurde im Jahr 1993 mit Abschluss des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrags errichtet und mit Eintragung im Handelsregister am 1. Dezember 1993 gegründet. Der Gesellschaftsvertrag wurde mit Beschluss vom 24. August 2010 vollständig neu gefasst; die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2010.</p> <p>Die Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Kommunalverfassung MV erfolgte mit Beschluss vom 23.03.2017. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 10.05.2017.</p>
Handelsregister:	Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.
Stammkapital	Das Stammkapital der GGD beträgt EUR 153.400,00.
Gesellschafter:	Stadt Dassow. Die Gesellschafterin hält einen Geschäftsanteil über EUR 153.400,00.
Gegenstand der Gesellschaft:	<p>Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Interesse der Stadt Dassow die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Dassow umzusetzen.</p> <p>Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.</p>

Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmenszusammenhang kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art anbieten.

Bei der Wahrnehmung ihrer Geschäfte hat die Gesellschaft vorrangig für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten Sorge zu tragen. Hierfür kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleichen oder ähnlichen Gegenstands zu beteiligen. Sie darf darüber hinaus Zweigniederlassungen errichten.

Organe: Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat.

Geschäftsführung: Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein.

Im Geschäftsjahr 2018 war als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung: Vom 01.01.2018 bis zum Prüfungsende 2019 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2017
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2019 und zur 5-jährigen Finanzplanung

Aufsichtsrat:

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren fünf Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Frau Anne Brauer.

Die Namen und Berufe der weiteren Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des Jahresabschlusses aufgeführt.

Vom 01.01.2018 bis zum Prüfungsende 2019 haben 2 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2017
- Kreditentwicklung nach Umschuldung und Sondertilgung LFI
- Beschlussfassung zur Konkretisierung des § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages zu Beschlüssen des Aufsichtsrates
- Wohnungsneubau
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2019 und zur 5-jährigen Finanzplanung

Gewerbeerlaubnis:

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2018 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

Steuerliche Verhältnisse

- Steuerpflicht: Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.
- Gewerbeertrag: Die Gesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Der Gewerbeertrag kann daher nicht um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, gekürzt werden.
- Umsatzsteuer: Die von der Gesellschaft erzielten Umsatzerlöse sind überwiegend gemäß § 4 Nr. 12 a UStG von der Besteuerung befreit.
- Finanzamt: Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 090/125/00464 beim Finanzamt Schwerin geführt.
- Veranlagungsstand: Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2017 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2017 dem Finanzamt eingereicht.
- Außenprüfung: Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018

BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen

EUR 3.907.740,87
(Vorjahr EUR 4.072.448,44)

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2018 EUR	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> EUR	<u>Abschreibungen</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2018 EUR
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten				
Grund und Boden	387.334,44	-37.519,57	0,00	349.814,87
Gebäude	3.685.111,00	-15.813,00	-111.375,00	3.557.923,00
Außenanlagen	2,00	0,00	0,00	2,00
	<u>4.072.447,44</u>	<u>-53.332,57</u>	<u>-111.375,00</u>	<u>3.907.739,87</u>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	0,00	0,00	1,00
	<u>4.072.448,44</u>	<u>-53.332,57</u>	<u>-111.375,00</u>	<u>3.907.740,87</u>

Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung über Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens enthält der Anlagenspiegel gem. § 268 Abs. 2 HGB als Bestandteil des Anhangs (vgl. Anlage 1).

zu: 1. Grundstücke mit Wohnbauten

Die Buchwerte zum 31.12.2018 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 117 Wohnungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear, ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Zugänge sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Der Abgang betrifft 8 Wohneinheiten in der Lübecker Straße 51, die zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 62,5 verkauft worden sind.

zu: 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen liegen eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zu Grunde. Die Abschreibung erfolgt linear.

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	EUR	158.541,46
	(Vorjahr EUR	171.000,00)

Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 01.01.2018 bis 31.12.2018.

Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 174,1 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	2.856,08
	(Vorjahr EUR	3.436,08)

Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind.

Die Einzelwertberichtigungen betragen EUR 9.478,42. Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Vollstreckungsverfahren eingeleitet worden.

2. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	4.139,90
	(Vorjahr EUR	5.163,15)

	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	430,62	442,42
Forderungen an das Finanzamt	16,80	16,80
Debitorische Kreditoren	3.692,48	4.703,93
	<u>4.139,90</u>	<u>5.163,15</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellungen der Gesellschaft belegt.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (Juni 2019) waren die Forderungen ausgeglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	EUR	344.101,17
	(Vorjahr EUR	336.011,84)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Kasse	98,36	309,23
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	3.274,70	1.260,72
Aarealbank	17.977,74	24.276,62
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	322.750,37	310.165,27
	-----	-----
	<u>344.101,17</u>	<u>336.011,84</u>

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden durch Saldenmitteilungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen. Der Kassenbestand umfasst den baren Bestand der Kasse zum Jahresende.

Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

NACHRICHTLICHER AUSWEIS**Mietkaution**

	EUR	45.928,20
	(Vorjahr EUR	48.755,97)

PASSIVA**A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital	EUR	153.400,00
	(Vorjahr EUR	153.400,00)

Ausgewiesen wird das im Gesellschaftsvertrag festgelegte und im Handelsregister eingetragene Stammkapital.

II. Kapitalrücklage	EUR	247.552,85
	(Vorjahr EUR	247.552,85)

Unter der Kapitalrücklage werden Einlageleistungen der Gesellschafterin ausgewiesen, die über die Stammeinlageverpflichtung hinausgehen.

III. Gewinnrücklage

Gesellschaftsvertragliche Rücklage	EUR	1.147.138,10
	(Vorjahr EUR	1.147.138,10)

IV. Gewinnvortrag	EUR	98.959,96
	(Vorjahr EUR	26.441,95)

In der Gesellschafterversammlung vom 18.09.2018 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Vorjahres gem. §§ 9 Abs. 2 a), b) des Gesellschaftsvertrages, dem Gewinnvortrag zuzuschreiben.

V. Jahresüberschuss	EUR	53.503,98
	(Vorjahr EUR	72.518,01)

B. Sonderposten für Investitionszulage	EUR	1.292,00
	(Vorjahr EUR	1.346,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

<u>Stand</u> 01.01.2018 EUR	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> EUR	<u>Auflösung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2018 EUR
1.346,00	0,00	-54,00	1.292,00
<u>1.346,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-54,00</u>	<u>1.292,00</u>

Die Gesellschaft hat für die im Geschäftsjahr 1999 erhaltenen Investitionszulagen einen Sonderposten gebildet. Die Auflösung erfolgt in gleich bleibenden Jahresbeträgen.

C. Rückstellungen**1. Sonstige Rückstellungen**

EUR	129.050,00
(Vorjahr EUR	127.100,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2018 EUR	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2018 EUR
Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	-9.000,00	8.350,00	8.350,00
Aufbewahrungskosten	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Beiträge VBG	100,00	-50,68 (A) -49,32	100,00	100,00
Holmer Berg	118.000,00	0,00	0,00	118.000,00
	<u>127.100,00</u>	<u>-9.049,32</u>	<u>11.050,00</u>	<u>129.050,00</u>

Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018.

Die Rückstellung für das Gewerbegebiet "Holmer Berg 3" bleibt in Höhe der zu erwartenden Zahlungsverpflichtungen bestehen.

D. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

EUR	2.393.155,36
(Vorjahr EUR	2.608.053,46)

	<u>2018</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
Sparkasse Lübeck	1.314.597,23	1.869.030,57
Landesförderinstitut	116.018,34	373.925,32
Deutsche Kreditbank AG, Berlin	611.749,72	0,00
Altkredite:		
Deutsche Kreditbank AG, Berlin	339.529,02	346.184,39
Abgrenzung Tilgung und Zinsen	11.261,05	18.913,18
	<u>2.393.155,36</u>	<u>2.608.053,46</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage 1) dargestellt.

Die Nachweise der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2018 erbracht worden.

Im Berichtsjahr wurden Kredite für Modernisierungsmaßnahmen von der Sparkasse und dem Landesförderinstitut in Höhe von insgesamt EUR 645.486,19 zur Deutschen Kreditbank AG umgeschuldet.

Des Weiteren wurden neben den planmäßigen Tilgungen Sondertilgungen in Höhe von EUR 83.440,39 vorgenommen.

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten der Modernisierungskredite erfolgte die Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücke.

2. Erhaltene Anzahlungen

	EUR	174.096,41
	(Vorjahr EUR	182.830,27)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anzahlung Heiz- und Warmwasserkosten	108.358,75	106.769,95
Anzahlung übrige Betriebskosten	65.737,66	76.060,32
	-----	-----
	<u>174.096,41</u>	<u>182.830,27</u>

Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2018 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen. Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	EUR	1.445,29
	(Vorjahr EUR	2.349,56)

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen Überzahlungen von Kaltmieten, Betriebskosten und abgerechnete, aber noch nicht ausgezahlte Kautionsguthaben; sie sind in einer Saldenliste zusammengefasst.

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	EUR	13.888,24
	(Vorjahr EUR	12.890,18)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Instandhaltungen	2.375,35	813,55
Verwaltung	1.433,46	353,38
Betriebskosten	8.303,57	10.655,79
Sicherheitseinbehalte	1.775,86	1.067,46
	-----	-----
	<u>13.888,24</u>	<u>12.890,18</u>

Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen. Der Ansatz erfolgt hierbei zum Rückzahlungsbetrag.

Bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2019) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

	EUR	383,19
	(Vorjahr EUR	383,19)

	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR

- aus Steuern

Umsatzsteuer lfd. Jahr

383,19

383,19

E. Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	3.514,10
	(Vorjahr EUR	6.055,94)

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2019 entfallen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse	EUR	574.741,40
	(Vorjahr EUR	589.697,45)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
a) aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten für Wohnungen	410.766,54	416.482,44
Pachterlöse	640,01	640,01
Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	168.682,87	177.393,34
Erlösschmälerungen Leerstand	-7.956,33	-7.332,15
	-----	-----
	572.133,09	587.183,64
Erlöse aus Nebengeschäften	591,50	497,00
	-----	-----
	572.724,59	587.680,64
	-----	-----
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Erlöse aus dem Gestattungsvertrag mit EDISCOM (Antenne)	2.016,81	2.016,81
	-----	-----
	<u>574.741,40</u>	<u>589.697,45</u>

zu: a) aus der Hausbewirtschaftung

Die Sollmieten für Wohnungen sind bei Vollvermietung des vorhandenen Bestandes erzielbar. Sie enthalten ausschließlich Kaltmieten für Wohnräume.

Erlöse aus Nebengeschäften beziehen sich auf den Verkauf von Wertmarken zur Nutzung des Waschautomaten.

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen

	EUR	-12.458,54
	(Vorjahr EUR	-6.679,66)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Unfertige Leistungen	-12.458,54	-6.679,66
	-----	-----
	<u>-12.458,54</u>	<u>-6.679,66</u>

Die Vorauszahlungen der Gesellschaft für gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten 2018 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

	EUR (Vorjahr EUR)	26.147,61 30.557,81)
	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Zuschüsse der Gesellschafterin	5.877,64	17.877,64
Ertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen	9.167,43	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	50,68	1.930,12
Versicherungserstattungen und Schadensersatz	1.475,54	0,00
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	1.369,85	1.076,10
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
Erstattung von Gerichtskosten	881,81	6.419,21
Entschädigung Bagatellschäden	6.100,15	1.959,92
Übrige sonstige Erträge	1.170,51	1.240,82
	<u>26.147,61</u>	<u>30.557,81</u>

Die Gesellschafterin gewährt einen Verwaltungskostenzuschuss gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 16.07.2008 (TEUR 5,9).

Zum Ertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen siehe Erläuterungen zum Anlagevermögen.

Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

	EUR (Vorjahr EUR)	-221.325,15 -212.472,83)
	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Umlagefähige Betriebskosten	-153.428,56	-165.811,68
Nicht umlagefähige Kosten	-483,25	-767,43
Instandhaltungskosten	-67.413,34	-45.893,72
	<u>-221.325,15</u>	<u>-212.472,83</u>
<u>zu: Umlagefähige Betriebskosten</u>		
Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	-39.794,82	-46.915,61
Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	-44.824,64	-45.709,93
Müllabfuhr	-11.594,88	-12.222,24
Gartenpflege	-6.607,28	-7.055,14
Außenreinigung, Winterdienst	-2.735,36	-2.846,10
Versicherungen	-3.599,84	-3.846,08
Beleuchtung	-2.521,85	-3.839,56
Hauswart	-5.277,94	-5.429,08
Sonstige Kosten	-36.471,95	-37.947,94
	<u>-153.428,56</u>	<u>-165.811,68</u>

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen die Kosten für Strom und Gas für die Leerwohnungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind durch Aufwandsübersichten und Rechnungen nachgewiesen.

Die sonstigen Kosten beinhalten u.a. Kosten für den Abrechnungsdienst TEUR 12,4, die Hausreinigung TEUR 10,8 und Kosten für den Antennenbetrieb TEUR 9,5.

5. Personalaufwand

a) Gehälter	EUR	-10.200,00
	(Vorjahr EUR	-9.255,00)

Der Posten beinhaltet die Zahlungen für die nebenberuflich tätige Geschäftsführerin. Die Vergütung ist im Arbeitsvertrag geregelt.

Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	-100,00
	(Vorjahr EUR	-100,00)

Der Aufwand betrifft die Zuführung zur Rückstellung für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie zur Umlagekasse.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	-111.375,00
	(Vorjahr EUR	-114.450,00)
	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Grundstücke mit Wohnbauten	-111.375,00	-114.450,00
	<u>-111.375,00</u>	<u>-114.450,00</u>

Hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen wird auf den Anhang sowie auf unsere Erläuterungen zu den entsprechenden Bilanzposten verwiesen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR -77.324,64
(Vorjahr EUR -70.080,98)

	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Sächliche Verwaltungskosten	-27.523,69	-25.578,80
Zuführung zu Wertberichtigungen	-9.478,42	-1.469,88
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	-40.322,53	-43.032,30
	<u>-77.324,64</u>	<u>-70.080,98</u>
<u>zu: Sächliche Verwaltungskosten</u>		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-1.669,11	-6.410,21
Sachversicherung	-904,40	-904,40
Kosten des Zahlungsverkehrs	-1.488,28	-1.203,31
Prüfungs- und Beratungskosten	-13.348,00	-13.998,00
Werbung	-1.141,80	-1.258,51
Beiträge	-1.041,47	-915,00
Aufbewahrungskosten	-3.201,88	0,00
Andere Aufwendungen	-4.728,75	-889,37
	<u>-27.523,69</u>	<u>-25.578,80</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

EUR -106.621,16
(Vorjahr EUR -126.350,28)

	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Altkredite	-19.251,55	-19.613,80
Modernisierungskredite	-87.369,61	-106.736,48
	<u>-106.621,16</u>	<u>-126.350,28</u>

9. Ergebnis nach Steuern

EUR 61.484,52
(Vorjahr EUR 80.866,51)

10. Sonstige Steuern

EUR -7.980,54
(Vorjahr EUR -8.348,50)

Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (TEUR 8,0) ausgewiesen.

11. Jahresüberschuss

EUR 53.503,98
(Vorjahr EUR 72.518,01)

**Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit
der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse
nach § 53 Haushaltsgrundsätzegezet (HGrG)**

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gemäß dem Prüfungsstandard (PS) 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan sowie gegebenenfalls für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (GGD) wird von einer Geschäftsführerin geführt, so dass ein Geschäftsverteilungsplan der Geschäftsführung nicht erforderlich ist.

Der Gesellschaftsvertrag schreibt die Bildung eines Aufsichtsrates vor, und im Gesellschaftsvertrag ist die Aufgabenteilung zwischen der Gesellschafterin, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung geregelt.

Danach ist die Geschäftsführerin verpflichtet, für wesentliche Geschäfte – insbesondere, wenn sie die operativen Tätigkeiten überschreiten – vorher die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung, die im Jahr 1995 geschlossen wurde.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

2018 fanden eine Gesellschafterversammlung und zwei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Geschäftsführerin erhält eine angemessene Vergütung, sie wird im Anhang genannt.

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeit/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind, wird danach verfahren und erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Die Gesellschaft hat das operative Geschäft auf die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH übertragen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages betreibt die GIB die Geschäfte der GGD.

Bei der GIB besteht ein Organisationsplan, der regelmäßig überprüft und bei Bedarf überarbeitet wird.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Nein.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Ja, in den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin. Den Mitarbeitern ist es z. B. vertraglich untersagt, Geschenke und Annehmlichkeiten anzunehmen und im Falle eines dementsprechenden Angebots besteht Meldepflicht.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung) und werden diese eingehalten?**

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin, und sie sind 2018 eingehalten worden.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Verträge werden nach Sachgebieten getrennt in Vertragsordnern abgelegt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) **Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Das ist der Fall. Das Unternehmen erstellt 5-Jahres-, -Wirtschafts-, -Erfolgs- und Finanzpläne sowie eine Jahresliquiditätsübersicht untergliedert in Monate.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Für die Planungen gibt es Soll-Ist-Vergleiche, die regelmäßig durchgeführt werden. Im Falle von Planabweichungen erfolgt die Abweichungs-Analyse.

c) Entspricht das Rechnungswesen der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das ist der Fall.

Die GIB setzt im Rechnungswesen das WODIS-System der Aareon Wodis GmbH ein und verwendet die Module Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Budgetierung, Darlehen, Hypotheken, Finanzbuchhaltung und Instandhaltung. Damit werden alle rechnungswesenrelevanten Bereiche der Geschäftstätigkeit der GGD ordnungsgemäß abgebildet und die gesetzlichen Verpflichtungen zur Rechnungslegung werden erfüllt.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, das eine laufende Liquiditätskontrolle (Liquiditätsübersichten für die Entwicklung der Gewerbegebiete und die vermieteten Wohnhäuser) und die Kreditüberwachung (Darlehensentwicklung der Gewerbegebiete und Darlehensinventar der vermieteten Wohnhäuser) gewährleistet. Entsprechende Kontrollen erfolgen durch Mitarbeiter der Geschäftsbesorgerin und unmittelbar durch die Geschäftsführung.

e) Gehört zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management, und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Nein.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt/eingezogen werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Geschäftsbesorgerin der GGD verfügt über eine Debitorenbuchhaltung, die monatlich kontrolliert wird, so dass Mahnungen zeitnah erfolgen. Verwaltungsgebühren, Mieten und ein Nebenkostenabschlag werden per Bankeinzug erhoben. Die Juristin der Geschäftsbesorgerin veranlasst umgehend die gerichtliche Verfolgung ausstehender Mieten.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Geschäftsführung und der Steuerberater der Gesellschaft bilden das Controlling.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und das Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Die GGD hat kein Tochterunternehmen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Anhand der monatlichen Liquiditätskontrolle der Geschäftsbesorgerin werden Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Mietausfälle und der Leerstand der Wohnungen werden zum 3. Werktag jeden Monats nach Häusern, Wohnungsgrößen und Stockwerken festgestellt und ausgewertet.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden?**

Die Maßnahmen reichen aus.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Das ist der Fall.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Das ist der Fall.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:**

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert, und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

Außer Geldanlagen werden keine originären Finanzinstrumente genutzt. Geldanlagen werden ausschließlich von der Geschäftsführung vorgenommen. Ansonsten ist dieser Fragenkreis für die Gesellschaft nicht relevant.

b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

s. 5a)

c) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

s. 5a)

d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

s. 5a)

e) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

s. 5a)

- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

s. 5a)

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle, oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine Interne Revision ist aufgrund der Größenordnung der Gesellschaft nicht erforderlich, sondern kann mit Hilfe externer Beratung durchgeführt werden.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

s. 6a)

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Berichte vor?

s. 6a)

- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

s. 6a)

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt, und um welche handelt es sich?

s. 6a)

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen, und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

s. 6a)

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Nein.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Nein.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Nein.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Alle Investitionen werden angemessen geplant (vgl. Checkliste pro Haus, pro Gewerbegebiet und pro Gewerk) und vor Realisierung auf Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Nein.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Das ist der Fall.

- Annage 8
- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Das war nicht der Fall.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Nein.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Nein.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Ja.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

In den Aufsichtsratssitzungen berichtet die Geschäftsführerin über die laufende Geschäftstätigkeit. Mit der Vorlage des Jahresabschlusses fasst die Geschäftsführerin in einem Geschäftsbericht die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft des vergangenen Geschäftsjahres zusammen. Sofern Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung umgehend entschieden werden müssen, informiert die Geschäftsführerin den Aufsichtsratsvorsitzenden telefonisch.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden, detaillierten Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen vor, und wurde hierüber berichtet?**

Die Unterrichtung der Überwachungsorgane ist zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche, nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle und erkennbare Fehldispositionen lagen im vergangenen Geschäftsjahr nicht vor.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Aufgrund der detaillierten, zeitnahen und umfangreichen Information der Geschäftsführerin wurde vom Überwachungsorgan kein besonderer Wunsch geäußert.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Dafür sind keine Anhaltspunkte erkennbar gewesen.

- f) **Gibt es eine D & O- Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D & O Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es gibt eine D & O Versicherung ohne Selbstbehalt.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?**

Es sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht im Wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Nein.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Nein. Die Geschäftsführung hat für den Immobilienbestand die Ertragswerte ermittelt. Daraus sind keine wesentlichen Abweichungen von den Buchwerten festzustellen.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Das Kapital der GGD setzt sich zum Bilanzstichtag aus TEUR 1.701,8 (VJ: TEUR 1.648,4) Eigenkapital (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) und TEUR 2.715,5 (VJ: TEUR 2.939,7) Fremdkapital zusammen.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 38,5 % (VJ: 35,9 %).

Die wesentlichen Fremdmittel sind langfristige, grundbuchlich gesicherte Darlehen von inländischen Kreditinstituten.

Für die Investitionen in das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 wurden die der Gesellschafterin gewährten und vereinnahmten Fördermittel an die GGD weitergeleitet. Zur Zwischenfinanzierung hatten inländische Kreditinstitute Darlehen gewährt.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Diese Frage entfällt.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die GGD hat im Geschäftsjahr keine Fördermittel erhalten.

Vertragliche Grundlage der Weiterleitung der Fördermittel und der Übernahme der Garantien war der zwischen der Gesellschafterin und der GGD am 3. September 2005 abgeschlossene Erschließungsvertrag.

Anhaltspunkte, dass bestehende Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden, ergaben sich nicht.

Zusätzlich gewährte die Gesellschafterin Zuschüsse zur Verwaltung in Höhe von TEUR 5,9.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 38,5 % über den vom Landesrechnungshof vorgesehenen 25 %. Finanzierungsprobleme hat es aufgrund der Eigenkapitalausstattung nicht gegeben.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Ja.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Das Betriebsergebnis (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern) stammt im Berichtsjahr ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Nein.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Diese Frage ist hier nicht anwendbar.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Im Geschäftsjahr gab es keine verlustbringenden Geschäfte.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

s. 15a)

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Jahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die laufende Verwaltung der eigenen Immobilien führte 2018 zu Überschüssen. Zur Aufrechterhaltung dieses Erfolgs überwacht und verbessert die Geschäftsbesorgerin ihre kostenbewusste Verwaltung laufend. Sie ergreift Maßnahmen, um den Leerstand in den Mietobjekten und die Mietausfälle so gering wie möglich zu halten.

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVergleich
Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	650,0	574,7	-75,3
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-51,0	-12,5	38,5
Verkaufserlöse	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	10,0	26,2	16,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-225,0	-221,3	3,7
	-----	-----	-----
Rohergebnis	384,0	367,1	-16,9
Personalaufwand/Gehälter	-10,0	-10,3	-0,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	-112,0	-111,4	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-73,0	-77,3	-4,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-121,0	-106,6	14,4
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-----	-----	-----
Ergebnis nach Steuern	68,0	61,5	-6,5
Steuern	-8,0	-8,0	0,0
	-----	-----	-----
Jahresergebnis	<u>60,0</u>	<u>53,5</u>	<u>-6,5</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVergleich
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2018

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	60,0	53,5	-6,5
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	112,0	111,4	-0,6
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	-0,1	-0,1
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-9,2	-9,2
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	51,0	14,1	-36,9
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	2,0	2,0
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	-11,2	-11,2
8. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	223,0	160,5	-62,5
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	62,5	62,5
11. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	62,5	62,5
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-192,0	-214,9	-22,9
13. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-192,0	-214,9	-22,9
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	31,0	8,1	-22,9
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen es Finanzmittelbestandes	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	312,0	336,0	24,0
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>343,0</u>	<u>344,1</u>	<u>1,1</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowWohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR je m ² und Monat	5,31	5,16	5,14	5,12
2. Betriebskosten EUR je m ² und Monat	2,08	2,16	2,26	2,20
3. Fremdkapitalzinsen EUR je m ² und Monat	1,38	1,57	1,62	1,73
4. Instandhaltungskosten EUR je m ² und Monat	0,85	0,57	1,13	0,48
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	26,43	30,88	32,52	35,22
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	59,01	56,47	59,69	74,87
6. Verwaltungskosten EUR je WE	344,64	344,26	305,64	305,64
7. Investitionen im Bestand EUR je m ²	10,44	6,82	13,94	6,11
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten EUR je m ²	605,29	605,45	622,46	639,59
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten EUR je m ²	575,17	570,79	564,88	581,89
9. Durchschnittliche Verschuldung EUR je m ²	370,69	387,74	401,80	418,04
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	1,93	1,76	3,00	3,81
11. Fluktuationsquote (%)	12,82	12,80	9,60	8,80
12. Forderungsausfallquote (%)	1,42	0,07	0,16	1,04

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVerbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	<u>Stand am</u> <u>01.01.2018</u> <u>TEUR</u>	<u>Kredit-</u> <u>aufnahme</u> <u>TEUR</u>	<u>Umschul-</u> <u>dung</u> <u>TEUR</u>	<u>Tilgungen</u> <u>TEUR</u>	<u>davon</u> <u>Sonder-</u> <u>tilgungen</u> <u>TEUR</u>	<u>Stand am</u> <u>31.12.2018</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten						
Deutsche Kreditbank AG	346,2	0,0	645,5	-40,4	0,0	951,3
Landesförderinstitut	373,9	0,0	-158,2	-99,7	-80,5	116,0
Sparkasse zu Lübeck	1.869,0	0,0	-487,3	-67,1	-2,9	1.314,6
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	2.589,1	0,0	0,0	-207,2	-83,4	2.381,9
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sparkasse zu Lübeck (Zinsen/Tilgung Dezember)	19,0					11,3
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Summe	<u>2.608,1</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-207,2</u>	<u>-83,4</u>	<u>2.393,2</u>