

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2019

der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Steinstraße 18
19205 Gadebusch

Inhaltsverzeichnis

Seite - 1 -

- A. Prüfungsauftrag
- B. Grundsätzliche Feststellungen
 - I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter
 - II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB
 - 1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen
 - 2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen
- C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung
- D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung
 - I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung
 - 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen
 - 2. Jahresabschluss
 - 3. Lagebericht
 - II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses
 - 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses
 - 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen
 - 3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen
 - III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - 1. Vermögenslage (Bilanz)
 - 2. Finanzlage
 - 3. Ertragslage
 - 4. Wirtschaftsplan
- E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags
 - Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk
- G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Inhaltsverzeichnis

Seite - 2 -

Anlagen

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019
 Anhang
2. Lagebericht und Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
3. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
4. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019
5. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
6. Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
7. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
8. Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Allgemeines Abkürzungsverzeichnis

BGBL	Bundesgesetzblatt
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach- Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IDW PS	Prüfungsstandard des IDW
IDW RS WFA	Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des IDW zur Rechnungslegung
IKS	Internes Kontrollsystem
KFZ	Kraftfahrzeug
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern
KVerf M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern LRH
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg- Vorpommern
LRH Grundwerk	Grundsätze des LRH M-V zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III KPG M-V
MA	Mitarbeiter
TEUR	Tausend EURO
WE	Wohneinheiten
WGR GmbH	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Radegasttal mbH
ZIP M-V	Zukunftsinvestitionsgesetz Mecklenburg- Vorpommern

A. Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat uns am 17. Juli 2019 (AZ: 21-13.0231-568/2019) im Namen und für Rechnung der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,
- im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt -

den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der Gesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zum 31. Dezember 2019 zu prüfen.

Für die Durchführung der Prüfung fanden insbesondere

- das Kommunalprüfungsgesetz (KPG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. März 2018 und
- das Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern

Anwendung.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Absatz 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Darüber hinaus wurden wir beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und hierüber zu berichten.

Auftragsgemäß haben wir den Prüfungsbericht um umfassendere, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses erweitert.

Über Art und Umfang sowie das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.) erstellt wurde und an die zu prüfende Gesellschaft gerichtet ist.

Wir bestätigen gemäß § 321 Absatz 4 a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Der Bericht enthält vorweg unsere Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung und Ausführungen zu den Feststellungen nach § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB (Abschnitt B). Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse im Einzelnen sind nachfolgend in den Abschnitten C und D dargestellt. Über unsere Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags berichten wir in Abschnitt E und F. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird im Abschnitt G wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus

Anlage 1 Seite 1	Bilanz
Anlage 1 Seite 2	Gewinn- und Verlustrechnung
Anlage 1 Seite 3	Anhang

sowie als

Anlage 2 den geprüften Lagebericht,

in Abschrift beigelegt.

Der von uns erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist dem Bericht als Anlage zum Lagebericht beigelegt.

Auftragsgemäß haben wir die Darstellung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse ergänzend in die Anlage 3 des Prüfungsberichtes aufgenommen.

Die in Erweiterung der gesetzlichen Berichtspflicht vorgenommenen ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen sind in Anlage 4 dieses Prüfungsberichtes dargestellt.

Die Feststellungen zu § 53 HGrG sind in der Anlage 5 dieses Prüfungsberichtes enthalten.

In der Anlage 6 ist ein Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans 2019 dargestellt.

Die Anlage 7 enthält wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und in der Anlage 8 ist die Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten dargestellt.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 9 beigelegten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017“ zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht und im Jahresabschluss, insbesondere im Anhang (und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung) die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Absatz 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein.

Folgende positive oder negative Entwicklungen des Unternehmens betreffende Angaben der gesetzlichen Vertreter in Jahresabschluss und Lagebericht sind für die Berichtsadressaten zur Beurteilung der Lage des Unternehmens als wesentlich hervorzuheben:

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der Lagebericht des gesetzlichen Vertreters enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf:

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von TEUR 381.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.920 und liegt damit oberhalb der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25 % der Bilanzsumme.

Das langfristig gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Die Geschäftsleitung führt weiter aus, dass sich die Ertragslage weiter stabilisiert hat. Die Leerstandsquote konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Zum Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 0,32 %.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 140 erhöhte. Ursächlich hierfür ist der Zufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der Entwicklung

Zu der künftigen Entwicklung sowie hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung enthält der Lagebericht folgende Kernaussagen:

Für den Folgezeitraum 2020 bis 2024 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 1.398. Dieser wird zu einer weiteren Stabilisierung der Eigenkapitalquote führen.

Latente Risiken sieht die Geschäftsleitung in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Zwar ist die Arbeitslosenquote in der Region derzeit rückläufig und das durchschnittliche verfügbare Einkommen hat zugenommen. Es könnte sich aber nur um eine kurzfristige Verbesserung der Einkommenssituation handeln. Gleichzeitig wird die Nähe zu den alten Bundesländern als eine Chance gesehen.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft könnten sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Die Geschäftsleitung rechnet bis 2024 mit einem jährlichen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der künftigen Geschäftstätigkeit sind die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand zu erhalten und die Mieter langfristig zu binden. Hierfür sind bis 2024 im aktivierungs- und nicht aktivierungsfähigen Bereich insgesamt TEUR 5.299 eingeplant.

Die vorstehende Lagedarstellung durch die gesetzlichen Vertreter ist durch uns als Abschlussprüfer im Rahmen unserer Stellungnahme zu beurteilen.

Diese geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Eigene Prognoserechnungen gehören nicht dazu.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen können oder ihren Bestand gefährden.

Im Rahmen unserer Prüfung wurden keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen i. S. d. § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB festgestellt.

2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

Als Abschlussprüfer haben wir gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB auch darüber zu berichten, ob bei Durchführung unserer Abschlussprüfung Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt wurden, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen.

Sonstige Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder der Arbeitnehmer gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag umfassen Täuschungen, Vermögensschädigungen und Verstöße gegen solche gesetzlichen Vorschriften, die sich nicht auf die Rechnungslegung beziehen.

Im Berichtsjahr haben wir keine diesbezüglichen Tatsachen festgestellt.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Anlage 1) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 2). Diese haben wir daraufhin geprüft, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir zusätzlich daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Darüber hinaus erstreckte sich die Prüfung auftragsgemäß auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die uns erteilten Aufklärungen und die Nachweise liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung unter Einbeziehung der Buchführung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrages zur Jahresabschlussprüfung.

Wir haben unsere Prüfung im Mai 2020 in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Die abschließenden Arbeiten einschließlich Berichtserstellung erfolgten ebenso in unseren Geschäftsräumen.

Die Prüfung erfolgte durch den unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer. Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Bücher und Belege, Verträge, Urkunden und anderes Schriftgut der Gesellschaft. Ferner stützten wir uns auf die Auskünfte der Geschäftsführung und der von ihr benannten Auskunftspersonen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der mercurius gmbh, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018; er wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 14. Mai 2019 unverändert festgestellt.

Die Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger ist am 22. August 2019 erfolgt.

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss wurde von der Geschäftsbesorgerin GIB GmbH erstellt.

Alle verlangten Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern sowie sonstigen Auskunftspersonen bereitwillig erbracht worden.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erfolgte unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG. Als Prüfungsgrundlage diente der Fragenkatalog gemäß IDW PS 720.

Die Geschäftsführung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsführung hat hierin ferner versichert, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert, jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung, so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkennen.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und einer Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Überprüfung der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit
- Entwicklung und Werthaltigkeit des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit des Lageberichts
- Weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir unter anderem Grundbuchauszüge eingesehen sowie Bankbestätigungen und Steuerberaterbestätigungen eingeholt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nachfolgend stellen wir gemäß § 321 Absatz 2 Satz 1 HGB dar, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Unsere Prüfung nach § 321 Absatz 2 Satz 3 HGB hat ergeben, dass der Abschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

Gemäß § 321 Absatz 2 Satz 5 HGB gliedern wir die Posten des Jahresabschlusses auf und erläutern diese ausreichend, soweit dadurch die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich verbessert wird und diese Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanzbuchhaltung) der Gesellschaft obliegt aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH und erfolgt mit Hilfe des Programms Wodis. Die Softwarebescheinigung der PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt am Main, vom 29. Mai 2019 für das Programm wurde uns vorgelegt.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen wurden mit dem Programm Stotax Gehalt und Lohn durchgeführt.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und Umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Der Jahresabschluss der mit der Durchführung der Buchführung beauftragten Gesellschaft wird jährlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Ausweislich des uns vorgelegten Prüfungsberichtes ergaben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung.

Die Organisation der Buchführung und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnung) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 1 HGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften, den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1, Seite 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1, Seite 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 1, Seite 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind im Anhang mit Ausnahme der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht erwähnt und nach unseren Feststellungen auch nicht eingetreten.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 2) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, das heißt als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage 4.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Zugänge zum Anlagevermögen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen bewertet. Abschreibungen werden grundsätzlich nach der linearen Methode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden bei den laufenden Abschreibungen berücksichtigt:

<u>Vermögensgegenstand</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Wohnbauten	bis 80
Außenanlagen	zwischen 10 und 30

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Wertabschläge waren nicht erforderlich.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bilanziert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten aktiviert.

Vom Wahlrecht, latente Steuern gemäß § 274 Absatz 2 HGB zu aktivieren, macht die Gesellschaft keinen Gebrauch.

Die Gesellschaft passiviert erhaltene Investitionszulagen in einem Sonderposten für Investitionszulagen und löst diesen entsprechend der Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände auf.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag, wie er nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Änderungen in der Ausübung von Ansatzwahlrechten oder der Anwendung von Bewertungsmethoden im Vergleich zum Vorjahr erfolgten nicht.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 1).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf den Jahresabschluss haben wir nicht festgestellt.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die Anlage 4 enthält über den Anhang (Anlage 1) hinaus weitgehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2019 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2018 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit > 1 Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit > 1 Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Der aufgrund erhaltener Investitionszulagen gebildete Sonderposten für Investitionszulagen wird zu 100 % als „Wirtschaftliche Eigenmittel“ ausgewiesen, da die Gesellschaft für die Gewerbesteuer die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch nimmt und aufgrund der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge derzeit keine Körperschaftsteuer zahlt.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGEN						
Sachanlagen =	7.855,8	84,0	8.099,7	86,0	-243,9	
Langfristig gebundenes Vermögen	7.855,8	84,0	8.099,7	86,0	-243,9	-3,0
Im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten	553,6	5,9	541,1	5,7	12,5	2,3
Forderungen aus Vermietung	11,1	0,1	12,8	0,1	-1,7	-13,3
Sonstige Vermögensgegenstände/Rechnungsabgrenzungsposten	33,3	0,4	2,9	0,0	30,4	1.048,3
Liquide Mittel	898,2	9,6	758,3	8,1	139,9	18,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.496,2	16,0	1.315,1	14,0	181,1	13,8
AKTIVA	9.352,0	100,0	9.414,8	100,0	-62,8	-0,7

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
KAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	25,6	0,3	25,6	0,3	0,0	0,0
Rücklagen	1.692,6	18,1	1.692,6	18,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	1.820,7	19,5	1.625,0	17,3	195,7	12,0
Jahresergebnis	381,0	4,1	195,7	2,1	185,3	94,7
Eigenkapital	3.919,9	41,9	3.538,9	37,6	381,0	10,8
Sonderposten für Investitionszulagen	184,5	2,0	189,0	2,0	-4,5	-2,4
Wirtschaftliche Eigenmittel	4.104,4	43,9	3.727,9	39,6	376,5	10,1
Bankdarlehen (> 1 Jahr) =	4.157,9	44,5	4.625,9	49,1	-468,0	-10,1
Langfristige Fremdmittel	4.157,9	44,5	4.625,9	49,1	-468,0	-10,1
Rückstellungen	17,0	0,2	17,0	0,2	0,0	0,0
Bankschulden (< 1 Jahr)	455,5	4,9	431,0	4,6	24,5	5,7
Lieferantenverbindlichkeiten	47,2	0,5	59,2	0,6	-12,0	-20,3
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	550,3	5,9	533,6	5,7	16,7	3,1
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19,7	0,2	20,2	0,2	-0,5	-2,5
Kurzfristige Fremdmittel	1.089,7	11,7	1.061,0	11,3	28,7	2,7
PASSIVA	9.352,0	100,0	9.414,8	100,0	-62,8	-0,7

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 62,8 auf TEUR 9.352,0 vermindert. Dieser Rückgang resultiert aus vermindertem, langfristig gebundenem Vermögen (TEUR 243,9) sowie aus der Erhöhung des kurzfristig gebundenen Vermögens (TEUR 181,1).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 86,0 % im Vorjahr nur geringfügig auf 84,0 % im Berichtsjahr vermindert. Dabei stehen Zugängen von TEUR 0 Abschreibungen von TEUR 227,0 und Abgänge von TEUR 16,9 gegenüber. Das langfristig gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Zu der deutlichen Erhöhung der liquiden Mittel verweisen wir auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss von TEUR 381.

Auf der Passivseite verringerten sich die langfristigen Fremdmittel (TEUR 468,0).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen vermindert.

Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich nur unwesentlich um TEUR 28,7. Der Anstieg hängt im Wesentlichen mit dem Anstieg der kurzfristigen Bankschulden sowie der erhaltenen Anzahlungen zusammen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten decken im Berichtsjahr nicht die im Folgejahr abrechenbaren Betriebskosten. Die Unterdeckung beträgt TEUR 3,3.

Das kurzfristig gebundene Vermögen reicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu tilgen. Die Überdeckung beträgt TEUR 406,5 (im Vorjahr: TEUR 254,1).

Unter Berücksichtigung der Art des Geschäfts der Gesellschaft ist die Vermögenslage geordnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der Forderungen sind kleiner als ein Jahr.

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

2. Finanzlage

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft haben wir eine Kapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) und der DVFA/SG nach der indirekten Methode erstellt, die zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich eventueller Kontokorrentschulden) im Berichtszeitraum durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Über die Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung werden Informationen getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit (einschließlich Desinvestitionen) und aus der Finanzierungstätigkeit vermittelt, wobei die Summe der Cashflows aus diesen drei Tätigkeitsbereichen der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode entspricht, soweit diese nicht auf Wechselkurs- oder sonstigen Wertveränderungen beruht.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	381,0	195,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	226,9	226,2
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	16,9	0,0
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0	1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,4	-4,4
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-41,3	-15,9
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,3	14,0
Zinsaufwendungen	92,2	146,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	675,6	563,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-15,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-15,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-443,5	-431,8
Aufnahme von Darlehen	0,0	150,0
Gezahlte Zinsen	-92,2	-156,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-535,7	-437,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	139,9	110,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	758,3	648,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	898,2	758,3

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 898,2 (im Vorjahr: TEUR 758,3) zusammen.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von TEUR 675,6 erwirtschaftet, der für den Kapitaldienst zur Verfügung stand.

Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 139,9.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt jederzeit gegeben.

Abweichend vom DRS 21 wird nachfolgende Kapitalflussrechnung entsprechend Grundwerk des Landesrechnungshofes dargestellt.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	381,0	195,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	226,9	226,2
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	16,9	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,4	-4,4
Cashflow nach DVFA/SG	620,4	417,5
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-41,3	-15,9
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	0,0	1,6
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,3	14,0
Zinsaufwendungen	92,2	146,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	675,6	563,6
Gezahlte Zinsen	-92,2	-146,4
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-443,5	-409,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	139,9	7,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-15,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-15,7
Tilgung von Darlehen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0,0	-22,4
Aufnahme von Darlehen	0,0	150,0
Gezahlte Zinsen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0,0	-9,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	117,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	139,9	110,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	758,3	648,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	898,2	758,3

Es ergibt sich ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung.

Wesentliche Kennzahlen zur Finanz- und Vermögensstruktur

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
$\frac{(\text{Wirtschaftliche Eigenmittel} + \text{langfristiges Fremdkapital}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$ = Anlagendeckung II in %	$\frac{(4.104 + 4.158) \times 100}{7.856}$ 105,2	$\frac{(3.728 + 4.626) \times 100}{8.100}$ 103,1
$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$ = Eigenkapitalrentabilität in %	$\frac{381 \times 100}{3.920}$ 9,7	$\frac{196 \times 100}{3.539}$ 5,5
$\frac{\text{Schulden}}{\text{Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit}}$ = Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	$\frac{5.248}{675}$ 7,8	$\frac{5.687}{564}$ 10,1
$\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ = Liquidität 1. Grades	$\frac{898 \times 100}{1.090}$ 82,4	$\frac{758 \times 100}{1.061}$ 71,4
$\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ = Liquidität 2. Grades	$\frac{(898 + 45) \times 100}{1.090}$ 86,5	$\frac{(758 + 16) \times 100}{1.061}$ 73,0
$\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ = Liquidität 3. Grades	$\frac{(898 + 45 + 554) \times 100}{1.090}$ 137,3	$\frac{(758 + 16 + 541) \times 100}{1.061}$ 123,9

3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen.

	<u>2019</u>		<u>2018</u>		<u>Veränderung</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse	1.660,8	97,2	1.625,0	96,5	35,8	2,2
Bestandsveränderungen	12,6	0,7	27,9	1,7	-15,3	-54,8
Andere betriebliche Erträge	35,1	2,1	30,8	1,8	4,3	14,0
Betriebsleistung	1.708,5	100,0	1.683,7	100,0	24,8	1,5
Umlagefähige Betriebskosten	-545,2	-31,9	-528,5	-31,4	-16,7	3,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-255,4	-14,9	-371,4	-22,1	116,0	-31,2
Rohergebnis	907,9	53,1	783,8	46,6	124,1	15,8
Personalaufwand	-12,8	-0,7	-12,3	-0,7	-0,5	4,1
Normalabschreibungen	-226,9	-13,3	-226,2	-13,4	-0,7	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern	-198,2	-11,6	-209,0	-12,4	10,8	-5,2
Betriebliche Aufwendungen	-437,9	-25,6	-447,5	-26,6	9,6	-2,1
Betriebsergebnis	470,0	27,5	336,3	20,0	133,7	39,8
Finanzergebnis	-89,0	-5,2	-140,6	-8,4	51,6	-36,7
Jahresüberschuss	381,0	22,3	195,7	11,6	185,3	94,7

Bei einer höheren Betriebsleistung und planmäßig niedrigeren nicht umlagefähigen Betriebskosten ergibt sich ein um TEUR 124,1 höheres Rohergebnis.

Dabei reduzierten sich insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der nicht umlagefähigen Betriebskosten um TEUR 108,7. Im Berichtsjahr wurden der Fassadenanstrich sowie die Dächer der Häuser Dassower Straße 27 - 33 erneuert.

Die betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Unter Berücksichtigung eines deutlich verbesserten Zinsergebnisses durch günstigere Zinskonditionen für umgeschuldete Kredite wurde gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 185,3 verbessertes Jahresergebnis erwirtschaftet.

4. Wirtschaftsplan

Dem Wirtschaftsplan 2020 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 27. Januar 2020 zugestimmt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans 2019 und der Ist-Zahlen, seiner Abwicklung sowie Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen ist diesem Bericht als Anlage 7 beigelegt.

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags (ggf. der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung) geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 5 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk

Das Volumen der durch die Stadt Schönberg verbürgten Verbindlichkeiten beläuft sich auf TEUR 2.439 bzw. TEUR 1.457. Die betreffenden Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2019 mit TEUR 1.160 bzw. TEUR 811.

Die Kreditvolumina, die in den Jahren 2020 bis 2022 zur Prolongation anstehen, belaufen sich aktuell auf TEUR 0.

Die Bewertung der Wohnbauten erfolgte nach dem Ertragswertverfahren mit einem Bodenrichtwert zwischen EUR 44,00 pro qm und EUR 55,00 pro qm und einer Bodenwertverzinsung zwischen 5,5 % und 6,5 % unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstands und der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Verwaltungskosten. Nach unseren Erkenntnissen entspricht diese Bewertung den einschlägigen Stellungnahmen des IDW.

Bei der Gegenüberstellung eines Wohnungsbestandsbuchwertes von TEUR 7.826 gekürzt um den Sonderposten für Investitionszulage von TEUR 185 und Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 4.613 ergibt sich eine Überdeckung des Vermögens von TEUR 3.028 (im Vorjahr: TEUR 2.807). Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 227 sind geringer als die jährlichen laufenden Tilgungen von zurzeit TEUR 456.

Die Gesellschaft hat am 18. November 2008 mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Gadebusch, einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 übernahm die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt. Hierzu zählen insbesondere die Bewirtschaftung und Verwaltung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes der Gesellschaft, das Rechnungs- und Finanzwesen nebst Planungswesen der Gesellschaft sowie die Bereitstellung der von dieser benötigten sächlichen Verwaltungsmittel und personellen Kapazitäten und mit Nachtrag vom 21. August 2012 die juristische Betreuung in Mietangelegenheiten und die Verwaltung kostenpflichtiger Stellplätze. Der Vertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Juni 2015 bis zum 31. Dezember 2018 verlängert und verlängert sich danach zunächst um weitere fünf Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres von einer Vertragspartei schriftlich gekündigt wird. Danach verlängert er sich um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres von einer Vertragspartei schriftlich gekündigt wird.

Für die Geschäftsbesorgung werden ab dem 1. Januar 2017 EUR 312,00 p. a. je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit und 37,12 Euro p.a. je verwaltetem Garagenplatz jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer gezahlt. Für Baubetreuungsleistungen, Verkaufsmaßnahmen sowie Aufgaben, die die gewöhnliche Geschäftsbesorgung übersteigen, erhält die Geschäftsbesorgerin ein gesondertes Entgelt, welches mit dem Aufsichtsrat bzw. dem Aufsichtsratsvorsitzenden im Einzelfall zu vereinbaren ist. Wir halten diese Entgeltregelungen für angemessen.

Da die Geschäftsführerin der Geschäftsbesorgerin zugleich Geschäftsführerin der Gesellschaft ist, unterliegt ihr Handeln der Kontrolle der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Diese Kontrollrechte sind insbesondere im Gesellschaftsvertrag geregelt und werden im Rahmen der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen wahrgenommen. Die Geschäftsbesorgerin ist ihren vertraglichen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 nachgekommen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Ausführungen in der Anlage 5 des Prüfungsberichtes.

Die Erklärungen bezüglich der Geschäftsbeziehungen mit Aufsichtsratsmitgliedern lagen uns für das Geschäftsjahr 2019 vor. Danach bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft.

Im Prognose- und Risikobericht des Lageberichts nimmt die Geschäftsführung u.a. Stellung zur langfristigen Unternehmensentwicklung, zum demografischen Risiko und zur zukünftigen Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erkannten Risiken im aktuellen Wirtschaftsplan ihre Berücksichtigung fanden.

Durch die bereits abgeschlossene Anschlussfinanzierung diverser Kredite mit erheblich niedrigeren Zinssätzen ist die Kapitaldienstquote nachhaltig gesunken. Weitere Anschlussprolongationen stehen erst 2028 wieder an. Die Entwicklung des Kapitalmarktes wird von der Gesellschaft umfassend und ständig überwacht, um gegebenenfalls auf Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu reagieren. Voraussetzung für die Erbringung des Kapitaldienstes ist aber, dass vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des demografischen Wandels die Mieterlöse stabil bleiben.

Für den Planungszeitraum 2020 bis 2024 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 1.398. Dieser wird zu einem weiteren Anstieg der Eigenkapitalquote beitragen. Darüber hinaus rechnet sie bis 2024 mit einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Wir halten die Ausführungen der Geschäftsleitung im Lagebericht für zutreffend und angemessen.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Anlagen) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 2) der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,

unter dem Datum vom 15. Mai 2020 in Stralsund den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

**„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
an die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN **Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG MV**

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG MV haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Stralsund, den 15. Mai 2020

BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung der Abschlussprüfung (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Stralsund, den 15. Mai 2020

BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer