6/108/2020

Informationsvorlage
öffentlich

Jahresabschlusses 2019 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Organisationseinheit:	*Datum*
Rechnungsprüfung	30.06.2020
Bearbeitung:	
Heike Westphal	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Schönberg	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2019 wurde durch die BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am **15.06.2020** statt. Der Bericht des Wirtschaftsprüfers wurde den Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung ausführlich erläutert.
Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2019 besprochen, sowie die wesentlichen Positionen der Bilanz, die Angaben im Anhang und im Lagebericht erörtert.

Über den nachfolgenden Beschlussvorschlag wurde von Seiten des Aufsichtsrates abgestimmt und durch den Gesellschafter genehmigt:

Der Aufsichtsrat erklärte nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2019 keine Einwendungen zu erheben sind.
Die Bilanz auf den 31.12.2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2019 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs.1 des Gesellschaftervertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2018	1.820.714,95 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2019 -31.12.2019	381.013,18 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	2.201.728,13 €

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Aufsichtsrat beschließ, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder stimmten dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

Anlage/n

1	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lagebericht zum 31.12.2019 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
2	Jahresabschluss zum 31.12.2019 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH(GGS) (öffentlich)
3	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2019 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
4	Anlagen zum Jahresabschluss 2019 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schonberg mbH (öffentlich)

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 beigefügt.

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

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 beigefügten „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:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer in Jahren
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.

	2019 TEUR	2018 TEUR
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 Finanzierungs-Tätigkeit zuzuordnen sind	-41,3	-15,9
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungs-Tätigkeit 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.

	2019 TEUR	2018 TEUR
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 Finanzierungs-Tätigkeit 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 Finanzierungs-Tätigkeit 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

	31.12.2019	31.12.2018
(Wirtschaftliche Eigenmittel + langfristiges Fremdkapital) x 100 / Anlagevermögen	(4.104 + 4.158) x 100 / 7.856	(3.728 + 4.626) x 100 / 8.100
= Anlagendeckung II in %	**105,2**	**103,1**
Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital	381 x 100 / 3.920	196 x 100 / 3.539
= Eigenkapitalrentabilität in %	**9,7**	**5,5**
Schulden / Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.248 / 675	5.687 / 564
= Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	**7,8**	**10,1**
Flüssige Mittel x 100 / Kurzfristige Verbindlichkeiten	898 x 100 / 1.090	758 x 100 / 1.061
= Liquidität 1. Grades	**82,4**	**71,4**
(Flüssige Mittel + Forderungen) x 100 / Kurzfristige Verbindlichkeiten	(898 + 45) x 100 / 1.090	(758 + 16) x 100 / 1.061
= Liquidität 2. Grades	**86,5**	**73,0**
(Flüssige Mittel + Forderungen + Vorräte) x 100 / Kurzfristige Verbindlichkeiten	(898 + 45 + 554) x 100 / 1090	(758 + 16 + 541) x 100 / 1061
= Liquidität 3. Grades	**137,3**	**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.

	2019		2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
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 beigefügt.

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

Jahresabschluss
zum 31.12.2019

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGS)

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2019
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2019
- Anhang zum 31.12.2019
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
- Entwicklung des Anlagevermögens 2019
- Verbindlichkeitsspiegel 2019

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

BILANZ

AKTIVA

		- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	7.826.223,40		8.053.270,21
2.	Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	7.855.886,62	46.402,52
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen		553.667,19	541.070,18
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	11.057,64		12.777,37
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	16.525,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	16.872,91	44.455,55	2.975,63
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		898.183,22	758.288,63
			9.352.192,58	9.414.784,54
	nachrichtlich: Treuhandguthaben		103.316,29	117.954,23

PASSIVA

		- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
A.	Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	25.600,00		25.600,00
II.	Kapitalrücklage	1.679.851,48		1.679.851,48
III.	Gewinnrücklagen			
1.	Satzungsmäßige Rücklagen	12.782,30		12.782,30
IV.	Gewinnvortrag	1.820.714,95		1.625.033,01
V.	Jahresüberschuss	381.013,18	3.919.961,91	195.681,94
B.	Sonderposten für Investitionszulage		184.565,18	188.959,59
C.	Rückstellungen			
1.	Sonstige Rückstellungen		16.950,00	16.950,00
D.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.613.432,38		5.056.924,80
2.	Erhaltene Anzahlungen	550.374,46		533.562,72
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.181,39		59.218,08
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.727,26	5.230.715,49	20.221
			9.352.192,58	9.414.784,54

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

		- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1.	Umsatzerlöse		1.660.789,09	1.624.927
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		12.597,01	27.938,60
3.	Sonstige betriebliche Erträge		35.110,98	30.836,77
4.	Materialaufwand			
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-800.597,60	-899.855,66
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	-12.268,80		-12.268,80
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-466,06	-12.734,86	-530,11
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		-226.940,00	-226.153,45
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-181.167,41	-191.476,33
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.256,71	5.771,44
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-92.240,08	-146.446,96
10.	Ergebnis nach Steuern		398.073,84	212.742,60
11.	Sonstige Steuern		-17.060,66	-17.060,66
12.	Jahresüberschuss		381.013,18	195.681,94

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

ANHANG
zum Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,
mit Sitz in	Schönberg/Mecklenburg,
Geschäftsadresse	19205 Gadebusch, Steinstraße 18,
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3963

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

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

Die Buchführung erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma".

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 25 und 42 Jahren. Die zum 01.01.1994 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 3.851,5 führten.

Bei den Außenanlagen wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 30 Jahren ausgegangen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten aktiviert.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendung gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen" mit T€ 553,7 (Vorjahr T€ 541,1) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Unter den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** werden keine Forderungen und Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung, aus Grundstücksverkäufen, aus Versicherungsentschädigungen und Guthabenbeträge gegenüber den Versorgern enthalten. Diese Forderungen sind grundsätzlich kurzfristig, d. h. die Laufzeiten liegen unter einem Jahr. Die Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken über 16.525,00 € ist in zwei gleichen Raten in Höhe von 8.262,50 € in 2020 und 2021 fällig.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 898,2 (Vorjahr: T€ 758,3) erhöhten sich um T€ 139,9

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 103,3 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

Das „Gezeichnete Kapital" wurde laut Gesellschafterbeschluss vom 04.05.2017 um € 35,41 auf € 25.600,00 erhöht. Die Änderung wurde am 20.06.2017 im Handelsregister eingetragen.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 381,0 gestiegen, beträgt T€ 3.919,9 (Vorjahr: T€ 3.538,9) und erhöhte sich von 37,6 % auf 41,9 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der **sonstigen Rückstellungen**:

	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungskosten	2.600,00	2.570,40	29,60	2.600,00	2.600,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.000,00	12.486,79	1.513,21	14.000,00	14.000,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	350,00	326,98	23,02	350,00	350,00
	16.950,00	15.384,17	1.565,83	16.950,00	16.950,00

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 3.984,8 (Valuta 31.12.2019: T€ 2.642,4) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2019: T€ 1.971,1) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

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

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

F. Sonstige Angaben

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

Die **latenten Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2019, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 22 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2019, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2020 bis 2024 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 163 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009. Der Vertrag ist jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündbar.

Mitarbeiteranzahl

In der Gesellschaft waren eine Geschäftsführerin und ein geringfügig Beschäftigter tätig. Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres Personal.

Organe

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 10,8.

Aufsichtsrat bis 26.01.2020:

Rainer Jörke	Dachdecker	Vorsitzender
Jörg Burmeister	Dipl. Ing. Agrarwirtschaft	stellv. Vorsitzender
Sybille Hartmann	Servicekraft	Schriftführerin
Marian Stickel	Bauingenieur	
Günther Krüger	Rentner	
Michael Lange	Bergmann	
Marian Waszkiewicz	KFZ-Mechaniker	

Aufsichtsrat ab 27.01.2020:

Sebastian Busse	Kriminalbeamter	Vorsitzender
Michael Heinze	Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender
Felix Oeser	Dipl. Ingenieur	Schriftführer
Ronny Freitag	Wirtschaftsjurist	stellv. Schriftführer
Jörn Stange	Finanzbeamter	
Daniel Schwabe	Leitender Angestellter	
Christian Zwiebelmann	Leitender Angestellter	

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betrugen T€ 0,2.

Der Abschlussprüfer erhält für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 T€ 8 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.
Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorjahresüberschuss war lt. Gesellschafterbeschluss vom 14.05.2019 als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

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

Gadebusch, 20.04.2020

Heike Post
Geschäftsführerin

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2019

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg)
über		313 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten
mit		einer Wohnfläche von 17.070,29 m², die sich wie folgt verteilt:
312	(312)	Wohnungen mit 17.045,51 m² Wohnfläche
1	(1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m² Nutzfläche und
246	(246)	Stellplätzen im Freien
170	(170)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Im Geschäftsjahr sind Straßenflächen in der Dassower Str. und in der Lindenstraße verkauft worden.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Unsere Wohnungen stellen wir einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung. Unser Geschäftsmodel ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Ziel ist es, die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil zu halten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen stabil zu halten bzw. zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind sehr gut. In Schönberg gibt es alle Schulformen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben, die neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Auch die unmittelbare Nähe zu Lübeck und die gute Autobahnanbindung wirken sich auf die Wahl des Wohnortes und damit auf die Nachfrage nach unseren Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

Dem prognostizierten Gesamtbevölkerungsrückgang der im Jahr 2013 erstellten kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Nordwestmecklenburg, der von rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von - 1,4 % - 4,8 % ausgeht, können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht anschließen. Während unsere Region laut der Berechnung Einwohner verlieren wird, wird die Stadt Schönberg als regionales Zentrum auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen unserer Gesellschaft sind die stabilen Umsatzerlöse aus Mieten, die bestandserhaltenden Investitionen für unsere Objekte, die Reduzierung der Zinsaufwendungen und die stabilen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre.

Das Geschäftsergebnis des Berichtsjahres hat sich im Vergleich zur Vorjahresprognose, bei der von einem Jahresüberschuss von T€ 229 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 381 besser entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Die wesentlichen Abweichungen zu den Planzahlen sind auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen, auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und auf geringere Aufwendungen für Zinsen zurückzuführen.

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr mit 5,28 €/m² im Wesentlichen gleichgeblieben. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuation ist mit 7,67 % deutlich geringer als im Vorjahr mit 11,5 % anzugeben.

Zinsaufwendungen waren wegen Anschlussfinanzierungen im Vorjahr und der Zinsdegression rückläufig.

Die eingeschlagene Investitionspolitik wurde auch im Berichtsjahr planmäßig fortgesetzt. In der Dassower Str. 7-9 wurde die Fassade repariert, farblich instandgesetzt und das Dach gedeckt. Zusätzlich fanden die laufenden Reparaturen und die Herrichtung der Wohnungen für die Vermietungen statt. Im Berichtsjahr wurden unter Verwendung von laufenden Mitteln für die Instandhaltungen T€ 252,7 (Vorjahr: T€ 361,4) in den Bestand investiert, das entspricht 15,24 €/m² Wfl. (Vorjahr: 22,21 €/m² Wfl.).

Unsere 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, da wir in den Bestand investiert, die Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Leerstände auf konstant niedrigem Niveau gehalten haben.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

a. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von € 381.012,91 (Vorjahr: € 195.681,94) ab.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung 2018 T€	2019 T€	Veränd. T€
Umsatzerlöse			
Sollmieten, incl. Garagen, Stellplätze	1.120,7	1.126,9	6,2
Ist Erlöse aus Mieten, Garagen, Stellplätzen	1.112,3	1.119,2	6,9
(informativ Erlösschmälerung)	*8,4*	*7,7*	*-0,7*
abgerechnete Betriebs-u. Heizkosten	512,6	541,6	29,0
aus der Hausbewirtschaftung	1.624,9	1.660,8	35,9
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leistungen	27,9	12,6	-15,3
Sonstige betriebliche Erträge	30,8	35,1	4,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-899,8	-800,6	99,2
Rohergebnis	**783,8**	**907,9**	**124,1**
Personalaufwand	-12,8	-12,7	0,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	-226,1	-227,0	-0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-191,5	-181,2	10,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,8	3,3	-2,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-146,4	-92,2	54,2
Ergebnis nach Steuern	212,8	398,1	185,3
sonstige Steuern	-17,1	-17,1	0,0
Jahresergebnis	**195,7**	**381,0**	**185,3**

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung im Verhältnis zum Vorjahr sind im Wesentlichen auf die planmäßige Reduzierung der Instandhaltungsausgaben um T€ 109 und auf gestiegene Betriebskostenausgaben von T€ 10 zurückzuführen.

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Verringerung der Forderungsverluste von T€ 14 auf T€ 5,1 zurückzuführen. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betrugen T€ 4,7 (Vorjahr: T€ 7,1).

Die neu verhandelten zinsgünstigeren Anschlussprolongationen wirken sich reduzierend auf die Zinsaufwendungen für die Kredite aus.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die planmäßigen Tilgungen der Kredite zu bedienen. In den folgenden Jahren werden alle freiwerdenden Gelder für notwendige Modernisierungsaufgaben und für die Planung eines Neubaus verwendet.

b. Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2019		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	8.099,7	86,0	7.855,8	84,0	-243,9
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	541,1	5,7	553,6	5,9	12,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15,7	0,2	44,4	0,5	28,7
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	758,3	8,1	898,2	9,6	139,9
Gesamtvermögen	**9.414,8**	**100,0**	**9.352,0**	**100,0**	**-62,8**
Passiva					
Eigenkapital	3.538,9	37,6	3.919,9	41,9	381,0
Sonderposten f. Invest.-Zulage	189,0	2,0	184,5	2,0	-4,5
	3.727,9	39,6	4.104,4	43,9	376,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	4.625,9	49,1	4.157,9	44,5	-468,0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	17,0	0,2	17,0	0,2	0,0
Verbindlichkeiten	1.044,0	11,1	1.072,7	11,4	28,7
Gesamtkapital	**9.414,8**	**100,0**	**9.352,0**	**100,0**	**-62,8**

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 84,0 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 226,9 und die verkauften Straßenflächen von T€ 16,9.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 758,3 auf T€ 898,2 und werden in den Folgejahren für Investitionen verwendet.

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

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 381,0 erhöht und beträgt T€ 3.919,9 (Vorjahr: T€ 3.538,9). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 41,9 % (Vorjahr: 37,6 %).

Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

c. Finanzlage

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

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Kapitalstruktur

Die Fremdkapitalzinsen betrugen T€ 92,2 und konnten im Verhältnis zum Vorjahr (T€ 138,2) deutlich gesenkt werden. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,46 % und 1,96 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2,0 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ist mit 9,61 % anzugeben.

Im Berichtsjahr sind für T€ 847 Anschlussprolongationen mit deutlich niedrigeren Zinssätzen verhandelt worden. Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 an.

In 2019 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 47,87 % (Vorjahr: 49,2 %).

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs.

Liquidität

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der zusammengesetzten Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG	620	418
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	675	564
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	-16
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-535	-438
Zahlungswirksame Veränderungen des	140	110
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	758	648
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	898	758

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

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

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die nachfolgenden Kennzahlen heran.

	In	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	41,91	37,69
Durchschnittliche Wohnungsmiete	%	5,28	5,26
Fluktuation	%	7,67	11,50
Leerstand	WE	1	0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,32	0,00
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	15,24	22,15
Kapitaldienstquote	%	47,87	49,20
Forderungsverluste	%	0,2	0,27

3. Chancen- und Risikobericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für den Standort Schönberg gehen wir wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Ansiedlung von Firmen in den nahegelegenen Gewerbegebieten und der Nähe zu den alten Bundesländern, von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 6 Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 1%. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand.

Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

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

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten bei Nichtzahlung zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,5 % der Mieterlöse. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem

Niveau begünstigt die Ertragslage. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Im Rahmen der Umsetzung unseres Risikomanagements wurden in den zurückliegenden Jahren und im Berichtsjahr entweder Kredite umgeschuldet, sondergetilgt oder Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Für 92,94 % aller unserer Kreditverbindlichkeiten bestehen keine Zinsänderungsrisiken mehr, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 4,73 €/m² und 7,00 €/m². Außerdem wird die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft" des Landkreises Nordwestmecklenburg regelmäßig angepasst, letztmalig zum 01.03.2018. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

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.

Zusammenfassend sind keine bestands- oder entwicklungsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Gesellschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage führen können.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Zukunft erwarten wir eine gleichbleibende Vermietungssituation, da die Situation der Wohnungswirtschaft eng mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der regionalen Arbeitsmarktsituation und der Arbeitslosenquote, die seit Jahren rückläufig ist, verknüpft ist. Die Einkommenssituation in Schönberg hat sich verbessert. Die Transferhaushalte haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in Schönberg die notwendige Infrastruktur vorfinden, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen und in den umliegenden Gewerbegebieten oder in Lübeck Arbeit gefunden haben.

Die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter ist uns wichtig. Wir wollen junge Mieter binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anpassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen und die Attraktivität der Wohnungen schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöhen. Zusätzlich ist Wohnungsneubau geplant. Wir werden dadurch weiterhin zufriedenstellende Vermietungsergebnisse und im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielen können.

Unserer Gesellschaft stehen aufgrund der erfolgten Zinsanpassungen und der damit einhergehenden Annuitätenreduzierung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um die geplanten wohnwertverbessernden Investitionen und Wohnungsneubauten vornehmen zu können.

Die angebotene zusätzliche Sprechstunde in Schönberg einmal in der Woche wird von den Mietern sehr gut angenommen und führt zu einer hohen Mieterzufriedenheit.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Dies lässt sich durch den vorliegenden langfristigen Wirtschaftsplan belegen, der bereits die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit einbezieht. Die Aufwendungen und Erträge sind im Planungszeitraum auf der Grundlage der Vorjahreszahlen vorsichtig geplant worden. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langjährige Erfahrungswerte.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungen für den Planungszeitraum bis 2024 von T€ 1.767. Damit investieren wir durchschnittlich 20,73 €/m² Wfl. p.a. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten. Zusätzlich werden wir notwendige Stellplätze bauen.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist seit Jahren als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da unsere Leerstände seit vielen Jahren auf einem Niveau von unter 1 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält. Unsere Gesellschaft plant Investitionen für Wohnungsneubau im Planungszeitraum in Höhe von T€ 3.500. Für das Jahr 2020 sind zusätzlich zu den laufenden Instandhaltungsausgaben auch Planungsleistungen zur Vorbereitung eines Neubaus veranschlagt.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2020 bis 2024 von T€ 1.398 wird die Eigenkapitalquote deutlich erhöhen.

Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird für den Zeitraum 2020 bis 2024, mit Ausnahme des Jahres 2020, positiv sein. In 2020 sind Planungskosten für einen Neubau einkalkuliert. Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten, durch einen Neubau Wohnraum zu schaffen und die Mieter dadurch an die Gesellschaft zu binden.

Die Altanschließerbeiträge für Schmutzwasser sind vollständig ausgeglichen worden.

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

Grundsätzlich lässt sich aus allen bekannten Daten ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft nach dem Ende der Pandemie aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2024 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 30.04.2020

Post
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

		Bruttowerte					Nettowerte		
		Anschaffungskosten Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2019 EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
I.	**Sachanlagen**								
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	17.418.532,04	0,00	-16.846,11	16.739,30	17.418.425,23	-9.592.201,83	7.826.223,40	8.053.270,21
2.	Grundstücke ohne Bauten	46.402,52	0,00	0,00	-16.739,30	29.663,22	0,00	29.663,22	46.402,52
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.341,10	0,00	0,00	0,00	8.341,10	-8.341,10	0,00	0,00
		17.473.275,66	0,00	-16.846,11	0,00	17.456.429,55	-9.600.542,93	7.855.886,62	8.099.672,73

Kumulierte Abschreibungen

		Stand 01.01.2019 EUR	Abschreibungen 2019 EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	-9.365.261,83	-226.940,00	0,00	0,00	-9.592.201,83
2.	Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.341,10	0,00	0,00	0,00	-8.341,10
		-9.373.602,93	-226.940,00	0,00	0,00	-9.600.542,93

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Verbindlichkeitenspiegel 2019

Verbindlichkeiten		Insgesamt EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert durch Grundpfandrechte TEUR	davon gesichert durch Ausfallbürgschaft TEUR
gegenüber Kreditinstituten		4.613.432,38	455.525,94	1.865.057,53	2.292.848,91	2.642	1.971
	Vorjahr	(5.056.924,80)	(430.981,79)	(1.792.899,67)	(2.833.043,34)	(2.903)	(2.154)
Erhaltene Anzahlungen BEKO		550.374,46	550.374,46	0,00	0,00		
	Vorjahr	(533.562,72)	(533.562,72)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung		19.727,26	19.727,26	0,00	0,00		
	Vorjahr	(20.220,62)	(20.220,62)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen		47.181,39	47.181,39	0,00	0,00		
	Vorjahr	(59.218,08)	(59.218,08)	(0,00)	(0,00)		
Insgesamt		5.230.715,49	1.072.809,05	1.865.057,53	2.292.848,91	2.642	1.971
	Vorjahr	(5.669.926,22)	(1.043.983,21)	(1.792.899,67)	(2.833.043,34)	(2.903)	(2.154)

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 Prüfungs- nachweise 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 zu- treffend 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 zugrunde 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

Anlagen

zum Jahresabschluss 2019 der GGS

Inhaltsverzeichnis:

- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2019;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2019,
- Vergleich Finanzplanung – Bilanzveränderungen 2019
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Sitz:	Schönberg/Mecklenburg
Postanschrift:	Steinstraße 18 19205 Gadebusch
Gesellschaftsvertrag:	Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Oktober 1996 mit seinen letzten Änderungen lt. Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2017.
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister:	Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH ist im Amtsgericht Schwerin unter der Nr. HRB 3963 eingetragen.
Gegenstand der Gesellschaft:	Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
Erlaubnisse/Zulassungen:	Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 16 MaBV unterliegen.
Gesellschafter:	Stadt Schönberg
Organe der Gesellschaft:	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Frau Heike Post

Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftsvertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.

Aufsichtsrat:

Laut § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum Zeitpunkt der Prüfung sieben Mitglieder an.

Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweiligen gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zzgl. des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Beendigung der Legislaturperiode folgt.

Wegen der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.
Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.

Aufsichtsratssitzungen:

Vom 01.01.2019 bis zum Prüfungsende im Mai 2020 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

14.05.2019

- Bericht der Wirtschaftsprüfers Herrn Hafke zum Jahresabschluss 2018
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2018
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstände, Mietschulden, Erlösschmälerung)
- Beschluss zur Bestellung der Geschäftsführerin
- Beschlussfassung zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Bestellung Wirtschaftsprüfer
- Diskussion über Kauf/Neubau Fritz-Reuter-Straße 10, Schönberg
- Verschiedenes

27.01.2020

- Vorstellung der Aufsichtsratsmitglieder und der Geschäftsführung
- Konstituierung neuer Aufsichtsrat
  Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden
  Bestimmung des Schriftführers und des stellvertretenden Schriftführers
- Rechte und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Vorstellung des Unternehmens, Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt)
- Geplante Sanierungen und Investitionen 2020 ff.
- Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2020 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

11.02.2020

- Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Diskussion über Wohnungsneubau
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlungen: Vom 01.01.2019 bis zum Prüfungsende im Mai 2020 haben zwei Gesellschafterversammlung stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

14.05.2019

- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2018
- Entlastung Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Jahr 2018

27.01.2020

- Beschluss zur Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern
- Beschluss zur Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2020 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

Wirtschaftsjahr: Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital: Das Stammkapital beträgt EUR 25.600,00.

Vorjahresabschlüsse: Der Jahresabschluss 2018 wurde am 14. Mai 2019 von den Gesellschaftern festgestellt.

Offenlegung: Der Jahresabschluss 2018 wurde am 22. August 2019 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Eigener Hausbesitz

Die eigenen Objekte stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche
Wohn- und Gewerbeeinheiten				
- Wohnungen	312	17.045	312	17.045
- Gewerbliche Einheiten	1	25	1	25
	313	17.070	313	17.070
Übriger Bestand				
- Garagen / Stellplätze	401	0	401	0

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Schwerin unter der Steuernummer 090/125/00251 geführt.

Das Unternehmen unterliegt aufgrund seiner Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die letzten Veranlagungen betreffen den Zeitraum 2018.

Es wird die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr.1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch genommen.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen **EUR 7.855.886,62**
(Vorjahr EUR 8.099.672,73)

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

		Stand 01.01.2019 EUR	Umbuchung (U) Abgänge (-) Zugänge EUR	Abschreibungen EUR	Stand 31.12.2019 EUR
I.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten		16.739,30 (U)		
a)	Grund und Boden	1.440.968,21	-16.846,11	0,00	1.440.861,40
b)	Gebäude	6.366.604,00	0,00	-184.760,00	6.181.844,00
c)	Außenanlagen	245.698,00	0,00	-42.180,00	203.518,00
			16.739,30 (U)		
			-16.846,11		
		8.053.270,21	-16.846,11	-226.940,00	7.826.223,40
			-16.739,30 (U)		
2.	Grundstücke ohne Bauten	46.402,52	0,00	0,00	29.663,22
			0,00 (U)		
			-16.846,11		
		8.099.672,73	-16.846,11	-226.940,00	7.855.886,62

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2019 ist in dem im Anhang (Anlage 1, Seite 3) beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen/Stellplätze werden zwischen 10 und 30 Jahre abgeschrieben.

Im Berichtsjahr gab es keine Zugänge zum Anlagevermögen.

Der Abgang resultiert aus dem Verkauf der Flurstücke 263/34 (247qm) und 273/29 (937qm) Gemarkung Bauhof Schönberg, UR-Nr. 1305/2019. Der Buchgewinn aus dem Verkauf beträgt EUR 7.941,39.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen **EUR 553.667,19**
(Vorjahr EUR 541.070,18)

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2019 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 550.374,46 Euro gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung **EUR 11.057,64**
(Vorjahr EUR 12.777,37)

Die Forderungen aus der Vermietung betreffen Mieten sowie Nachzahlungen der Mieter aus Nebenkostenabrechnungen. Über die Forderungen aus Vermietung hat uns eine Saldenliste vorgelegen. Wir haben uns anhand geeigneter Unterlagen von dem Bestand der Forderungen zum Stichtag überzeugt.

Es wurden vor dem Hintergrund der Werthaltigkeit keine Forderungen einzel- oder pauschalwertberichtigt.

2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken **EUR 16.525,00**
(Vorjahr EUR 0,00)

Die Forderung betrifft die 2. und 3. Kaufpreisrate aus dem Verkauf der Flurstücke 263/34 (247 qm) und 273/29 (937 qm) der Gemarkung Bauhof Schönberg. Die Raten sind gemäß Kaufvertrag am 29.02.2020 und 28.02.2021 zu bezahlen.

3. Sonstige Vermögensgegenstände **EUR 16.872,91**
(Vorjahr EUR 2.975,63)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Schadenersatzansprüche	1.758,12	1.821,76
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	15.114,79	1.153,87
	16.872,91	2.975,63

Das im Berichtsjahr ausgewiesene Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger betrifft die Abrechnung des Gasverbrauches mit der E.ON Hanse AG. Die Beträge wurden im Februar 2020 erstattet.

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben **EUR 898.183,22**
(Vorjahr EUR 758.288,63)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Kassenbestand	948,87	2.490,97
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	544.529,95	557.703,42
Aareal Bank AG, Wiesbaden	74.385,60	56.814,17
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	278.318,80	141.149,42
Bausonderkonto Sparkasse	0,00	130,65
	898.183,22	758.288,63

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

Die Bankguthaben wurden uns durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

NACHRICHTLICHER AUSWEIS

Treuhandguthaben **EUR 103.316,29**
(Vorjahr EUR 117.954,23)

Ausgewiesen werden die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Sparbücher bei Kreditinstituten für Mietkautionen eigener Mieter.

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital		**EUR**	**25.600,00**
	(Vorjahr	EUR	25.600,00)
II. Kapitalrücklage		**EUR**	**1.679.851,48**
	(Vorjahr	EUR	1.679.851,48)
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen		**EUR**	**12.782,30**
	(Vorjahr	EUR	12.782,30)
IV. Gewinnvortrag		**EUR**	**1.820.714,95**
	(Vorjahr	EUR	1.625.033,01)

	EUR
Gewinnvortrag zum 1. Januar 2019	1.625.033,01
zuzüglich Jahresüberschuss 2018	195.681,94
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2019	1.820.714,95

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14. Mai 2019 wurde der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von EUR 195.681,94 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.625.033,01 auf neue Rechnung vorgetragen.

V. Jahresüberschuss		**EUR**	**381.013,18**
	(Vorjahr	EUR	195.681,94)
B. Sonderposten für Investitionszulage		**EUR**	**184.565,18**
	(Vorjahr	EUR	188.959,59)

Gemäß § 3 InvZulG hat die Gesellschaft für durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Anspruch auf Zulagen. In Anwendung der Stellungnahme des IDW HFA 1/1984 i. d. F. 1990 wurde für den Anteil der Zulage, der auf aktivierte Modernisierungskosten entfällt, in den Vorjahren ein Sonderposten gebildet.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

C. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

EUR 16.950,00
(Vorjahr EUR 16.950,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	Stand 01.01.2019 EUR	Auflösung (A) Verbrauch EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00	-1.513,21 (A) -12.486,79	14.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.600,00	-29,60 (A) -2.570,40	2.600,00	2.600,00
Veröffentlichungen	350,00	-23,02 (A) -326,98	350,00	350,00
	16.950,00	-1.565,83 (A) -15.384,17	16.950,00	16.950,00

Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten für 2019 wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

EUR 4.613.432,38
(Vorjahr EUR 5.056.924,80)

davon mit einer Restlaufzeit bis
zu einem Jahr: 455.525,94 EUR
(im Vorjahr: 430.981,79 EUR)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Tilgung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Langfristige Darlehen:				
Finanzierungsmittel für Modernisierungsmaßnahmen	4.165.660,53	0,00	-363.471,97	3.802.188,56
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	891.264,27	0,00	-80.020,45	811.243,82
	5.056.924,80	0,00	-443.492,42	4.613.432,38

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit TEUR 811 (im Vorjahr: TEUR 891) Altschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altschuldenanteil von 47,52 EUR/m² (im Vorjahr: 52,21 EUR/m²).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von TEUR 443.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist in der Anlage 8 dargestellt.

2. Erhaltene Anzahlungen **EUR 550.374,46**
(Vorjahr EUR 533.562,72)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2019.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **EUR 47.181,39**
(Vorjahr EUR 59.218,08)

davon mit einer Restlaufzeit bis
zu einem Jahr: 47.181,39 EUR
(im Vorjahr: 59.218,08 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte. Zum Prüfungszeitpunkt (Stand: Mai 2020) waren die Verbindlichkeiten soweit sie fällig waren beglichen.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung **EUR 19.727,26**
(Vorjahr EUR 20.220,62)

davon mit einer Restlaufzeit bis
zu einem Jahr: 19.727,26 EUR
(im Vorjahr: 20.220,62 EUR)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse **EUR 1.660.789,09**
(Vorjahr EUR 1.624.927,10)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Sollmieten	1.082.062,68	1.077.447,94
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	541.600,91	512.552,79
Mieten für Garagen und Stellplätze	23.880,50	22.173,50
Pachterlöse	20.935,21	21.127,20
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	-7.690,21	-8.374,33
	1.660.789,09	1.624.927,10

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten und Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.

Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von EUR 7,93/qm/Monat im Vorjahr auf EUR 8,00/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen
EUR 12.597,01
(Vorjahr EUR 27.938,60)

3. Sonstige betriebliche Erträge **EUR 35.110,98**
(Vorjahr EUR 30.836,77)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Ertrag aus Anlagenabgang	7.941,39	0,00
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	4.773,91	7.103,98
Versicherungsentschädigungen	7.432,36	6.240,30
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	4.809,80	5.155,41
Kostenerstattungen Mieterklagen	2.803,03	4.475,34
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.565,83	1.900,15
Mahngebühren	973,58	965,05
Übrige	416,67	602,13
	35.110,98	30.836,77

4. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **EUR -800.597,60**
(Vorjahr EUR -899.855,66)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Betriebskosten	-547.937,63	-538.452,30
Instandhaltungskosten	-252.659,97	-361.403,36
	-800.597,60	-899.855,66

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Fassadensanierung (TEUR 104) und für Dacharbeiten in der Dassower Straße 27 - 33 (TEUR 35) enthalten.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter **EUR -12.268,80**
(Vorjahr EUR -12.268,80)

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung **EUR -466,06**
(Vorjahr EUR -530,11)

6. Abschreibungen auf Sachanlagen **EUR -226.940,00**
(Vorjahr EUR -226.153,45)

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen **EUR -181.167,41**
(Vorjahr EUR -191.476,33)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Kosten der Geschäftsbesorgung	-134.287,95	-131.261,00
Prüfungs- und Beratungskosten	-14.350,00	-14.350,00
Forderungsverluste	-5.094,83	-13.994,09
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	-4.557,99	-6.786,05
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-3.517,27	-6.779,88
Rechtsberatungskosten	-4.804,86	-4.804,86
Aufbewahrungskosten	-2.600,00	-4.170,40
Unternehmenswerbung	-6.180,36	-3.800,37
Kosten des Zahlungsverkehrs	-1.824,84	-1.833,83
Beiträge	-1.714,51	-1.708,85
Sachversicherungen	-904,40	-904,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	-540,40	-532,60
Aufsichtsratsvergütungen	-240,00	-300,00
Spenden	-550,00	-250,00
	-181.167,41	-191.476,33

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **EUR 3.256,71**
(Vorjahr EUR 5.771,44)

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **EUR -92.240,08**
(Vorjahr EUR -146.446,96)

	2019 EUR	Vorjahr EUR
Modernisierungskredite	-75.487,61	-119.859,17
Altkredite	-16.752,47	-18.304,35
Vorfälligkeitsentschädigung / Gutachterkosten	0,00	-4.219,94
Geldbeschaffungskosten	0,00	-4.063,50
	-92.240,08	-146.446,96

10. Ergebnis nach Steuern	**EUR**	**398.073,84**
	(Vorjahr EUR	**212.742,60**)
11. Sonstige Steuern	**EUR**	**-17.060,66**
	(Vorjahr EUR	-17.060,66)

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

12. Jahresüberschuss	**EUR**	**381.013,18**
	(Vorjahr EUR	195.681,94)

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
Fragenkatalog IDW PS 720

A. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. 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 Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

Es gibt eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse geregelt sind. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr hat eine Gesellschafterversammlung und eine Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

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

Nach den uns erteilten Auskünften ist die Geschäftsführerin in keinem Aufsichtsrat oder in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG tätig.

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

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Anhang angegeben.

B. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Die Gesellschaft hat mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH (GIB GmbH) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

Ein Organisationsplan der GIB GmbH ist vorhanden, der den Bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht der GIB GmbH zur Jahresabschlussprüfung erscheint die betriebliche Organisation der Gesellschaft sachgerecht.

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

Wir haben keine Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung festgestellt.

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

Die Gesellschaft beschäftigt neben der nebenberuflichen Geschäftsführerin und einer geringfügig Beschäftigten kein weiteres Personal. In den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin sind gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht zur Jahresabschlussprüfung der GIB GmbH Vereinbarungen zur Korruptionsprävention enthalten.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für die Mitarbeiter der GIB GmbH existieren Stellenbeschreibungen, in denen der Arbeitsinhalt, Vertretungsregelungen, Arbeitsbereichsabgrenzungen, Verantwortung und die hierarchische Einordnung geregelt sind. Ferner beinhalten diese Stellenbeschreibungen einen allgemeinen Verhaltenskodex.

Darüber hinaus finden monatliche Besprechungen statt, in denen für konkrete Einzelfälle Arbeitsanweisungen erteilt werden. Diese Besprechungen werden protokolliert.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wurde.

Für Entscheidungsprozesse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft haben, ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Zustimmung nicht eingeholt wurde.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

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 Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

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

Das Rechnungswesen der Geschäftsbesorgerin ist zweckmäßig organisiert und entsprechend dem Betriebsumfang gestaltet; das Belegwesen ist geordnet. Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah und vollständig erfasst.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Liquidität wird von der Geschäftsführung jederzeit überwacht. Das Finanzmanagement wird langfristig über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und über den fünfjährigen Finanzplan gesteuert. Die Kreditüberwachung obliegt der Geschäftsführung.

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

Entfällt.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?

Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mietentgelte werden über ein automatisiertes Verfahren vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Einziehung erfolgt zum großen Teil über Lastschriftverfahren. Hinsichtlich der Betriebskosten werden nach unseren Feststellungen angemessene Abschlagszahlungen eingefordert.

Bezüglich des Risikos von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert. Basis des Mahnwesens ist die monatliche Mietrückstandsliste, die jeweils zum 20. des Monats erstellt und analysiert wird. Nach erfolglosen regulären Mahnverfahren wird die Juristin der GIB GmbH eingeschaltet, die sich um das gerichtliche Mahnverfahren und ggf. weitere Schritte kümmert.

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

Ein Controlling besteht insoweit, dass die erforderlichen Daten wie z.B. Liquidität, Kapitaldienstquote und Leerstandsquoten der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Diese Daten werden analysiert, um ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Insoweit entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

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

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführung hat potentielle Bestandsrisiken identifiziert (Mietrückstände, Leerstandsquoten, Kapitaldienstfähigkeit). Hinsichtlich des Risikos von Mietrückständen holt die Gesellschaft bei der Neuvermietung Mieterselbstauskünfte ein. Die Gesellschaft arbeitet ferner mit Abtretungserklärungen der Mieter bezüglich ihrer Mietzuschüsse. Hinsichtlich von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert.

Bezüglich der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit hat die Gesellschaft ein Kreditportfolio eingerichtet. Das Kreditportfolio dient der Steuerung und Überwachung der laufenden Tilgungsverpflichtungen, Prolongationserfordernisse, Zinszahlungen sowie der Planung zukünftiger Kapitaldienste.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden?

Die implementierten Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Unternehmenspraxis sind nach unseren Erkenntnissen sichergestellt.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

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

Wesentliche Veränderungen ergaben sich bei den Geschäftsprozessen und Funktionen nicht. Insoweit ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden im Berichtsjahr nicht verwendet.

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 eigene interne Revision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern?**

Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Entfällt.

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?

Entfällt.

d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Entfällt.

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

Entfällt.

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?**

Entfällt.

C. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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?

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Kredite im Sinne der Fragestellung wurden nicht 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)?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Geschäfte oder Maßnahmen, die Verstöße gegen Gesetze, Satzungen, Geschäftsordnungen oder bindende Beschlüsse des Überwachungsorgans darstellen, haben wir nicht festgestellt.

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?

Es werden angemessene Investitionsplanungen und Rentabilitätsberechnungen nebst Risikoprüfung vorgenommen und mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für jede Liegenschaft besteht eine Objektbestandsdokumentation, die die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, deren Zeitpunkt und die zugrunde gelegten Sanierungsparameter (wie Dämmung, Verglasung oder Heizkessel) beinhaltet.

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)?

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend von der Geschäftsführung überwacht. Ergeben sich bei der Durchführung der Investition wesentliche Abweichungen, werden diese von der Geschäftsführung untersucht.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?

Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen getätigt.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge bestanden im Berichtsjahr nicht.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

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

Grundsätzlich werden Konkurrenzangebote im Rahmen der Ausschreibung eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung stellt dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausreichende Unterlagen für betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zur Verfügung.

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

Nach unseren Erkenntnissen vermitteln die Berichte einen zutreffenden 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 oder wesentliche Unterlassungen vor, und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen erfolgt die Unterrichtung des Aufsichtsrats grundsätzlich zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen wurden von uns nicht festgestellt.

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

Berichterstattungen der Geschäftsführung analog § 90 Absatz 3 AktG wurden nicht gesondert eingefordert.

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

Es haben sich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben.

f) Gibt es eine D & O - Versicherung?

Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?

Wurden Inhalt und Konditionen der D & O - Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Die D & O - Versicherung hat eine Deckungssumme von TEUR 250. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Nach unseren Erkenntnissen sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

D. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen nicht vor.

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?

Wesentliche stille Reserven wurden nicht festgestellt.

Etwaigen niedrigeren Verkehrswerten im Vergleich zu den bilanziellen Werten wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen in den Vorjahren Rechnung getragen.

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?

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulage TEUR 4.104. Dem standen Fremdmittel von TEUR 5.248 gegen- über. Dem Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit von TEUR 675 standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 0 und der Finanzierungstätigkeit von TEUR -535 gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 140 erhöhte. Der Finanz- mittelbestand betrug am 31. Dezember 2019 TEUR 898. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von TEUR 4.613.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

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?

Im Berichtsjahr wurden keine Fördermittel vereinnahmt.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft liegt mit 41,9 % der Bilanzsumme über der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen Eigenkapitalausstattung von 25,0 % der Bilanzsumme.

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

Der Jahresüberschuss soll gemäß Gewinnverwendungsvorschlag zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Unternehmen verbleiben.

E. Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit wird eine weitere Unterteilung des Betriebsergebnisses nicht vorgenommen.

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?

Grundsätzlich werden die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Konzessionsabgaben werden nicht erhoben.

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?

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte.

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

s. 15 a)

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die Geschäftsführung hat bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen die Grundmiete erhöht.

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Plan TEUR	IST-Werte TEUR	Ergebnis-abweichung TEUR
Umsatzerlöse	1.618,0	1.660,8	42,8
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	12,6	12,6
Sonstige betriebliche Erträge	38,0	35,1	-2,9
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-871,0	-800,6	70,4
Rohergebnis	785,0	907,9	122,9
Personalaufwand/Gehälter	-13,0	-12,7	0,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	-227,0	-227,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-187,0	-181,2	5,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	3,3	2,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113,0	-92,2	20,8
Ergebnis nach Steuern	246,0	398,1	152,1
Steuern	-17,0	-17,1	-0,1
Jahresergebnis	229,0	381,0	152,0

Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen

Insgesamt weicht das Ist-Rohergebnis vom Planansatz um TEUR 123 ab. Dies hat folgende Ursachen:

Neben den höheren Sollmieten (TEUR 1.127) und geringeren Erlösschmälerungen (TEUR 8) als geplant, führten insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 252,7) zu einem besseren Rohergebnis.

Während in der Planung von rückläufigen umlegbaren Betriebskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgegangen wurde, ergaben sich um TEUR 13 höhere umlegbare Betriebskosten. Dies spiegelt sich sowohl in den Bestandsveränderungen als auch in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wider.

Darüber hinaus waren gegenüber der Planung um TEUR 20,8 niedrigere Zinsaufwendungen zu verzeichnen.

Zusammenfassend ergibt sich ein um TEUR 152 höheres Jahresergebnis als geplant.

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Vergleich
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2019

		Plan TEUR	IST-Werte TEUR	Ergebnis-abweichung TEUR
1.	Jahresergebnis	229,0	381,0	152,0
2.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	227,0	226,9	-0,1
3.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5,0	-4,4	0,6
4.	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	16,9	16,9
5.	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1,0	-41,3	-42,3
6.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	0,0	0,0
7.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,0	4,3	0,3
8.	Zinsaufwand Darlehen	113,0	92,2	-20,8
9.	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	**569,0**	**675,6**	**106,6**
10.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-221,0	0,0	221,0
11.	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-221,0**	**0,0**	**221,0**
12.	Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0	0,0
13.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-431,0	-443,5	-12,5
14.	Gezahlte Zinsen	-113,0	-92,2	0,0
15.	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-544,0**	**-535,7**	**-12,5**
16.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands Summe aus Ziffer 8, 10, 14)	-196,0	139,9	335,9
17.	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	740,0	758,3	18,3
18.	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**544,0**	**898,2**	**354,2**

Anlage 7

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	41,91	37,59
Liquiditätsgrad 3 in %	137,31	123,94
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	139,9	7,8
Kapitaldienstquote in %	47,87	49,2
Instandhaltungskosten in Euro pro m²	15,24	22,15
Leerstandsquote in %	0,32	0
Fluktuationsrate in %	7,67	11,54
Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	1.082	1.077
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m²	5,28	5,26
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-

Anlage 8

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gläubiger	Stand am 01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	laufende Tilgungen TEUR	Sonder-tilgungen TEUR	Abgang/ Umschuldung TEUR	Stand am 31.12.2019 TEUR
Deutsche Kreditbank AG	2.783,3	0,0	-247,2	0,0	0,0	2.536,1
Landesförderinstitut	46,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	42,0
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.538,5	0,0	-123,0	0,0	0,0	1.415,5
Hypo Real Estate	689,1	0,0	-69,3	0,0	0,0	619,8
Summe Darlehen Kreditinstitute	**5.056,9**	**0,0**	**-443,5**	**0,0**	**0,0**	**4.613,4**
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsituten:						
- Tilgung	0,0	0,0	0,0	0,0	*0,0*	0,0
- Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	*0,0*	0,0
Unterwegs befindliche Zahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	*0,0*	0,0
Verbindlichkeiten insgesamt	**5.056,9**	**0,0**	**-443,5**	**0,0**	**0,0**	**4.613,4**