

## Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

<i>Amt Schönberger Land</i> <b>Rechnungsprüfung</b> <i>Datum</i> 15.08.2022	<i>Bearbeitung:</i> <b>Heike Westphal</b> <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1601
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

**Sachverhalt**

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2021 wurde durch die BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am 16.05.2022 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. - 31.12.2021 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:

Der Aufsichtsrat erklärte nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2021 keine Einwendungen zu erheben sind.

Die Bilanz auf den 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2021 wird gemäß der Regelung im § 9 (2 a, b) des Gesellschaftervertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2019	254.612,90 €
Jahresüberschuss vom 01.01. -31.12.2020	98.605,34 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<b>353.218,24 €</b>

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2020 zugeschrieben. Der sich dann ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder stimmten dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2021 sowie die Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Der Jahresüberschuss für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2021 in Höhe von 98.605,34 EUR wird dem bestehenden Gewinnvortrag vom 31.12.2020 (254.612,90 EUR) zugeschrieben. Der sich daraus ergebene Überschuss (353.218,24 EUR) wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr verbucht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1	Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschluss 2021 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
2	Anlagen zum Bericht des Wirtschaftsprüfers einschließlich Jahresabschluss 2021 der GGD mbH (öffentlich)

**Bericht**  
über die Prüfung  
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes  
zum 31. Dezember 2021

der

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**  
Dassow

## Inhaltsverzeichnis

Seite - 1 -

- A. Prüfungsauftrag
- B. Grundsätzliche Feststellungen
  - I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung
  - II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB
    - 1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen
    - 2. Unrichtigkeiten
      - 2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung
      - 2.2. Sonstige Unrichtigkeiten
  - III. Wesentliche Feststellungen
- 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 (Kapitalflussrechnung)
    - 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
    - 4. Wirtschaftsplan
  - IV. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
    - 1. Umfang der Bewirtschaftung
    - 2. Vermietungssituation
    - 3. Instandhaltung und Modernisierung
    - 4. Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

## Inhaltsverzeichnis

Seite - 2 -

- E. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrags
  - I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
  - II. Sonstige Feststellungen nach § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)
    - 1. Stellungnahme zur Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung
    - 2. Betriebliche Organisation
    - 3. Personal und Vollmachten
    - 4. Versicherungsschutz
    - 5. Planungswesen
- F. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach dem Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg- Vorpommern
  - 1. Feststellung des Volumens der durch die öffentlich- rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen, sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung
  - 2. Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivate
  - 3. Spartenrechnung
  - 4. Liquiditätskennziffern
  - 5. Sachverhalte mit einigem Gewicht
  - 6. Entnahme aus dem Jahresgewinn, den Gewinnrücklagen und dem Eigenkapital
  - 7. Eigenkapitalausstattung, Vorwarnsystem
  - 8. Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers
  - 9. Rückstellung Aufbewahrungspflicht
  - 10. Erklärungen der Aufsichtsinstanzen
  - 11. Anwendung des Vergaberechts
  - 12. Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (ZIP M-V)
  - 13. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke
  - 14. Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten
  - 15. Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands
  - 16. Durch die Gesellschafterin verbürgte Verbindlichkeiten
  - 17. Kreditprolongationen
  - 18. Kennziffer Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten pro Mitarbeiter (WE/MA)
  - 19. Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen
- G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

## Inhaltsverzeichnis

Seite - 3 -

### Anlagen

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021  
    Bilanz  
    Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
    vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021  
    Anhang
2. Lagebericht und Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
3. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
4. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
5. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
6. Plan/Ist-Vergleich Erfolgs-/Finanzplan mit dem Jahresabschluss
7. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
8. Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung
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	Haushaltsgrundsätzegegesetz
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
ZIP M-V	Zukunftsinvestitionsgesetz Mecklenburg- Vorpommern

## A. Prüfungsauftrag

Auf Vorschlag des Aufsichtsrats der

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,**  
(im folgenden Gesellschaft oder GGD)

erteilte uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern mit Vertrag vom 14. April 2021 den Auftrag (Az: 21-13.0231-134/21) im Namen und für Rechnung der Gesellschaft gemäß § 11 Abs. 1 und 3 i. V. m. § 14 Abs. 1 Kommunalprüfungsgesetz (KPG),

- die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung für das Geschäftsjahr 2021,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021,
- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und
- die wirtschaftlichen Verhältnisse im Geschäftsjahr 2021

nach den Vorschriften des § 13 KPG i. V. m. den §§ 316 ff. des Handelsgesetzbuches zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten.

Gegenüber dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erklärten wir unsere Verpflichtung zur Unabhängigkeit, Unbefangenheit und Unparteilichkeit i. S. der Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung und bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir

- die Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) (PS 200 ff., PS 450 n.F., PS 720),
- das Kommunalprüfungsgesetz (vgl. §§ 13, 14 KPG),
- die aktuellen Rundschreiben an Wirtschaftsprüfer des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern und
- die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG)

beachtet.

Die Prüfung wurde von uns, der BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Herrn Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Jörn Schröder, durchgeführt.

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

Der Bericht enthält in Abschnitt B vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C bis F im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte „uneingeschränkte Bestätigungsvermerk“ wird in Abschnitt G wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang (Anlagen 1) sowie den Lagebericht (Anlage 2) beigefügt.

Die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse sind in der Anlage 3 tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 4. In Anlage 5 ist die Bearbeitung des Fragenkatalogs gem. § 53 HGrG wiedergegeben, in der Anlage 6 Plan-Ist-Vergleiche zwischen dem Erfolgsplan und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Finanzplan und den tatsächlichen Vermögensveränderungen, in der Anlage 7 eine Übersicht über die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, und in der Anlage 8 eine Verbindlichkeiten Übersicht und Kreditentwicklung dargestellt.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit gelten - auch im Verhältnis zu Dritten - die vereinbarten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017", die als Anlage 9 beigefügt sind.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht und im Jahresabschluss die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Die Wohngebäude der Gesellschaft wurden in den Jahren 1957 bis 1987 gebaut. Nach der politischen Wende wurden 1993/94 die aktuell bewirtschafteten Grundstücke und Gebäude im Ulmenweg 12, 12a (Bautyp: Mauerbau), Ulmenweg 12b, 14-17 (Bautyp: Plattenbau), in der H. Litzendorf-Str. 17, 29, 31, 33, 35 und 37 (Bautyp: Plattenbau), im Molkereiweg 8, 10, 12 (Bautyp: Mauerbau) und in der Lübecker Str. 51 (Bautyp: Mauerbau) bewertet. Der Wert des Grund und Bodens wurde auf TEUR 387,3, der der Gebäude auf TEUR 2.402,4 festgesetzt, die Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Diesen Werten wurde eine Altschuldenlast in Höhe von TEUR 501,3 zugeordnet. Für die Durchführung erheblicher Modernisierungsmaßnahmen in allen Häusern wurden Kredite in Höhe von TEUR 3.986,0 aufgenommen. Das führte zu einer hohen Kapitaldienstquote. Sie setzt die Tilgungen und Zinsen ins Verhältnis zu den Nettomieterlösen. 2012 betrug diese Quote 74,0 %. Die Kapitaldienstquote beträgt 2021 45,8% und hat sich somit beginnend ab dem Jahr 2019 auf unter 50 % verringert.

Die Gesellschaft hat im September 2006 die Verwaltung, Sanierung und Modernisierung von eigenen Immobilien in Dassow mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag an die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Gadebusch, übertragen. 2015 verlängerte der Aufsichtsrat den Geschäftsbesorgungsvertrag bis zum 31. Dezember 2018. Danach verlängert sich der Vertrag dann jeweils um 5 Jahre, wenn er nicht fristgerecht gekündigt wird.

Für die Geschäftsbesorgung entstanden 2021 für 117 Vermietungseinheiten Kosten in Höhe von TEUR 52. Diese Kosten sind geringer als eine Eigenverwaltung mit Sachkosten für ein Büro und Personalkosten für eine tariflich bezahlte Fachkraft mit Urlaubs-, Krankheits- und Fortbildungsververtretung, die den Wohnungsbestand verwalten, die Mietenbuchhaltung, die Betriebskostenabrechnung, die Finanzbuchhaltung und den Jahresabschluss erstellen sowie die Reparaturaufträge abwickeln müsste.

Die Lage der Gesellschaft stellt sich in der Wohnungsverwaltung wie folgt dar. Einnahmen aus Mieten und Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 581 (Vorjahr: TEUR 569) standen Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten inklusive laufender Instandhaltungen in Höhe von TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 274) gegenüber. Das führte zu einem Nettomieterlös in Höhe von TEUR 319 (Vorjahr: TEUR 295). Davon waren die jährlichen Verwaltungsausgaben in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 87) abzuziehen, so dass TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 208) für die Sanierung und Modernisierung der Mietwohngrundstücke sowie für die Finanzierungszinsen zur Verfügung standen. TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 45) betragen die Finanzierungszinsen, TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 145) die laufenden Tilgungen.

In die bauliche Instandhaltung investierte die Gesellschaft 2021 TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 111). Mit diesen Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben kann die Gesellschaft die Wettbewerbsfähigkeit und die nachhaltige Vermietung erhalten. Von 117 (Vorjahr: 117) Wohn- und Geschäftseinheiten sind 117 (Vorjahr: 117) voll, 0 (Vorjahr: 0) teil und 0 (Vorjahr: 0) unsaniert. Die letzten Verbindlichkeiten aus den Schmutzwasseraltanschließerkosten an den Zweckverband Grevesmühlen wurden bereits in den Vorjahren beglichen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die in der Wohnungsverwaltung erwirtschafteten Erträge ausreichen, um Zinsen und planmäßige laufende Tilgungen der Darlehen für die Wohngebäude der Gesellschaft zu leisten und einen Überschuss zu erwirtschaften.

Die Lage der GGD ist eng mit dem regionalen Arbeitsmarkt und der demographischen Entwicklung verbunden. Es wird erwartet, dass mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen in den Gewerbegebieten sich die Vermietungslage weiter stabilisieren wird.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt IV durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

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

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen**

Die Entwicklung der Gesellschaft hängt von der demographischen Entwicklung und dem regionalen Arbeitsmarkt in der Region Dassow ab.

Die erfolgten Sanierungen in den zurückliegenden Jahren. Die Ansiedlung von Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck haben sich stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 56,9 % über der vom Landesrechnungshof favorisierten Quote von 25,0 %.

### **2. Unrichtigkeiten**

#### **2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung**

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung stellten wir bei unserer Prüfung nicht fest.

#### **2.2. Sonstige Unrichtigkeiten**

Sonstige Unrichtigkeiten stellten wir im Laufe unserer Prüfung nicht fest.

## **III. Wesentliche Feststellungen**

Mit der Anwendung des BilRUG ab dem Jahr 2016 ergaben sich bei der Gesellschaft weder Ausweis- noch Ansatz- noch Bewertungsänderungen. Die Kennzahlen sind daher mit den Jahren vor 2017 vergleichbar.

### C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Abschlussprüfung waren:

- die Buchführung für das Geschäftsjahr 2021,
- der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und dem Anhang,
- der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie
- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Der Prüfungsauftrag wurde durch das Grundwerk des Landesrechnungshofes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (im Folgenden LRH-Grundwerk) um nachfolgende Prüfungen und Darstellungen erweitert:

- Feststellung des Volumens der durch die öffentlich-rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung,
- Prüfung nach § 53 HGrG (Fragenkatalog, IDW PS 720),
- Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivatgeschäft,
- Spartenrechnung,
- Liquiditätskennziffern,
- Sachverhalte mit einigem Gewicht,
- Entnahme aus Jahresgewinnen, Gewinnrücklagen und Eigenkapital,
- Eigenkapitalausstattung, Vorwarngrenzwert,
- Einfluss der aktuellen Wirtschaftskrise,
- Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers,
- Rückstellung Aufbewahrungspflicht,
- Erklärungen der Aufsichtsinstanzen,
- Anwendung des Vergaberechts,
- Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (ZIP M-V),
- Entsprechende Bestimmungen in der Satzung,
- Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke,
- Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten,
- Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands,
- Kreditprolongationen,
- Kennziffer „Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter“ (WE/MA) und Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen.

Über die vorgenannten Prüfungen wird in den Abschnitten E und F gesondert berichtet.

Die Verantwortung für die Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht sowie für die uns gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, die uns vorgelegten Unterlagen und die sonstigen Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung dahingehend zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet wurden. Die Prüfung umfasst weiterhin die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreterin, des Lageberichts, der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Gesellschaft ist nach unseren Feststellungen gegen die betriebsüblichen Risiken, insbesondere Feuer, Wasser, Wind, Hagel, Glasbruch, Gebäudehaftpflicht, Haftpflicht und Einbruchdiebstahl versichert. Die Versicherungsverträge haben uns vorgelegen, die Prämien wurden regelmäßig bezahlt. Eine abschließende Beurteilung, ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind oder ob Unterversicherungen vorliegen, ist im Rahmen einer Abschlussprüfung nicht üblich und war auch nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Abschlussprüfung wurde im März 2022 in den Geschäftsräumen der Geschäftsbesorgerin und in unseren Büroräumen durchgeführt, der Bericht wurde anschließend in unseren Büroräumen abgefasst.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 22. September 2021 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 7. Dezember 2021 unverändert festgestellt und ist gem. § 16 Abs. 5 KPG M-V öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht worden.

Zur Prüfung wurden uns der jeweils von der Geschäftsführung erstellte vorläufige Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der vorläufige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 übergeben.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns ferner die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Saldenbestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Sämtliche von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise erbrachten die Geschäftsführung und die zur Auskunft benannten Mitarbeitern der Geschäftsbesorgerin bereitwillig.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfungen haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet sowie den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß IDW PS 720 nach § 53 HGrG bearbeitet.

Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert 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 der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätte erkennen können.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand unseres Auftrags war nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung habe ich jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat, der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld und die Branchenrisiken der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns ausgehend von der Organisation der Gesellschaft mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Geschäftsführung und durch Einsicht in die Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir die Wirksamkeit des rechnungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) geprüft.

Gemäß dem internen Kontrollsystem (IKS) der Geschäftsbesorgerin sind die Vertretungen und die Vollmachten eindeutig festgelegt und schriftlich fixiert. Die Zeichnungsvollmachten sind klar geregelt. Ohne Zustimmung der Geschäftsführerin ist keine Verfügung über die Konten möglich. Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden erfolgen ausschließlich nach Information des Aufsichtsrates. Instandhaltungen erfolgen nur auf Antrag, gegen ein Angebot bzw. einen genau spezifizierten Auftrag und werden anhand der Tätigkeitsaufzeichnungen, die vom Hauswart oder den Mietern unterschrieben werden, kontrolliert. Aufgrund der Integration der Mietenbuchhaltung in die Finanzbuchhaltung sind anhand der Bankauszüge die finanziellen Bewegungen sowohl in der Mietenbuchhaltung als auch in der Finanzbuchhaltung überprüfbar. Die Fünfjahreswirtschaftspläne, die alljährlich aktualisierte Ertragswertübersicht, der monatliche Mietzahlungs- Soll- Ist- Vergleich, die monatliche Mietschuldenübersicht, die monatliche Fluktuationsübersicht, die monatliche Leerstandsübersicht und die monatliche Liquiditätsplanung bilden das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft. Damit wird das Unternehmen gesteuert und der laufende Betrieb überwacht.

Ausgehend von einer 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.

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
- das Umlaufvermögen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 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

Maßstab für die Prüfung des Anlagevermögens waren die Grundbücher, die gesetzlichen Abschreibungsvorschriften und die Beschlüsse der Aufsichtsgremien.

Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten wurden nicht angefordert. Wir haben uns durch angemessene Ersatzprüfungshandlungen und die Ein- und Auszahlungen seit dem 31. Dezember 2021 vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.

Die Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgte anhand der Darlehensverträge und der in den Grundbüchern aufgeführten Grundschulden. Die bilanzierten Verbindlichkeiten und die Zinsen wiesen keine Abweichungen von diesen Vorgaben auf. Saldenbestätigungen der Kreditinstitute lagen vor.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung erfolgte anhand der Vorschriften der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern und des Gesellschaftsvertrages. Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen und der Gesellschafterversammlung wiesen keine Verstöße gegen diese Vorschriften auf. Auch die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen entsprachen ihnen.

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**

Die Bücher werden auf der EDV-Anlage der Geschäftsbesorgerin mit dem Programm Wodis-Sigma Release 11.0 geführt. Das verwendete Wohnungsverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm in der Release Fassung 10.0 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main testiert. Die entsprechende Softwarebescheinigung vom 29. Mai 2019 für das Programm wurde uns vorgelegt. Das Programm ermöglicht bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung. Die PS-800 Zertifizierung für das Release 11.0 erfolgt laut Mitteilung des Softwareherstellers zusammen mit der Zertifizierung von Wodis Sigma 12.

Die Buchführung und der angewandte Kontenplan gewähren einen ausreichenden Einblick in den Geschäftsablauf und ermöglichen die ordnungsmäßige Prüfung des Jahresabschlusses.

Der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020 war nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in den Büchern der Gesellschaft vorgetragen.

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen des Geschäftsbesorgers ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Buchführung entsprach nach den im Rahmen unserer Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen während des gesamten Geschäftsjahres den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages. Die bei der Prüfung der außerbuchhalterischen Bereiche gewonnenen Informationen führten nicht zu abweichenden Feststellungen hinsichtlich der Buchführung.

## **2. Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften, den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und den Formblättern für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahreschlusses wurde gemäß § 13 Absatz 1 KPG M-V kein Gebrauch gemacht.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 wurden ordnungsmäßig aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (BGBL 1970 I S. 1334, BGL 2015 I S. 1245).

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

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Unsere Prüfung ergab keine Beanstandungen.

## **3. Lagebericht**

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 (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 eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 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, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang 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 Dassow 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.

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 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt.

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

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem mittel- bis langfristig bzw. kurzfristig verfügbaren Kapital zugeordnet.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020:

### Vermögensstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Delta
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>					
Grundstücke	3.588	62,8	3.687	87,5	-99
	<u>3.588</u>	<u>62,8</u>	<u>3.687</u>	<u>87,5</u>	<u>-99</u>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>					
Vorräte und Forderungen	183	3,2	166	3,9	17
Flüssige Mittel	1.934	33,9	349	8,3	1.585
Übrige Aktiva	6	0,1	11	0,3	-5
	<u>2.123</u>	<u>37,2</u>	<u>526</u>	<u>12,5</u>	<u>1.597</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>5.711</u>	<u>100,0</u>	<u>4.213</u>	<u>100,0</u>	<u>1.498</u>

### Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Delta
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Lang- und mittelfristig verfügbares Kapital</b>					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	3.251	56,9	1.804	42,8	1.447
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.796	31,4	1.948	46,2	-152
Sonstige Verbindlichkeiten	171	3,0	0	0,0	171
	<u>5.218</u>	<u>91,4</u>	<u>3.752</u>	<u>89,1</u>	<u>1.466</u>
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>					
Rückstellungen	129	2,3	128	3,0	1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	151	2,6	148	3,5	3
Übrige Passiva	213	3,7	185	4,4	28
	<u>493</u>	<u>8,6</u>	<u>461</u>	<u>10,9</u>	<u>32</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>5.711</u>	<u>100,0</u>	<u>4.213</u>	<u>100,0</u>	<u>1.498</u>

Die Vermögensstruktur ist unverändert, branchengerecht durch den hohen Anteil der Immobilien gekennzeichnet. Sie sind durch langfristig verfügbares Kapital gedeckt.

Der Buchwert der Grundstücke hat sich durch planmäßige Abschreibungen verringert.

Die Forderungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Aufbewahrungskosten und Verpflichtungen aus dem Gewerbegebiet Holmer Berg III.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch die laufenden Tilgungen der Immobilienkredite.

Die Vermögens- und Finanzstruktur stellt sich zum jeweiligen Jahresende in Kennzahlen wie folgt dar:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Anlagenintensität = $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	62,8%	87,5%	88,2%
Kapitalumschlagshäufigkeit = $\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtkapital}}$	10,2%	13,5%	13,0%
Eigenkapitalquote = $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	56,9%	42,8%	40,5%

## 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wird nachstehend eine Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021 mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt. Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS-21 aufgestellt. Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit betreffen die Tilgungen und Zinszahlungen für die Immobiliendarlehen.

Die Veränderung des "Finanzmittelfonds" der Gesellschaft sind nach den Verursachungsbereichen laufende Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde indirekt ermittelt (gemäß DRS-21).

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Flüssige Mittel	1.934	349

Unter Einbeziehung der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung veränderte sich der Finanzmittelfonds wie folgt:

	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
<b>Finanzmittelfondsveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
1. Jahresergebnis	98	60
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	112	112
3. +/- Zunahme/ Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	0
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	0
	<u>210</u>	<u>172</u>
<b>Cash Flow vor Tilgung DVFA/SG</b>		
5. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. +/- Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1	-1
7. +/- Ab-/Zunahme der Forderungen aus Leistungen sowie anderer Aktiva, die weder Investitions- noch Finanzierungstätigkeit sind	-12	-8
8. +/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Leistungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die weder Investitions- noch Finanzierungstätigkeit sind	198	-7
9. + Zinsaufwand aus Darlehen	42	45
	<u>439</u>	<u>201</u>
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Finanzmittelfondsveränderung aus Des-/Investitionstätigkeit</b>		
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12	0
	<u>-12</u>	<u>0</u>
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		
<b>Finanzmittelfondsveränderung aus Finanzierungstätigkeit</b>		
12. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1348	0
13. +/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-148	-146
14. +/- Tilgung von Darlehen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0	0
15. - Zinsaufwand Darlehen (nur für Immobiliendarlehen)	-42	-45
	<u>1.158</u>	<u>-191</u>
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.585	10
17. + Finanzmittelfonds am 1. Januar	349	339
18. Finanzmittelfonds am 31. Dezember	<u>1.934</u>	<u>349</u>

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von TEUR 439 erwirtschaftet, der für den Kapitaldienst zur Verfügung stand.

Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 1.585.

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	98	60
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	112	112
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>210</b>	<b>172</b>
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12	-8
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1	-1
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	198	-7
Zinsaufwendungen	42	45
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>439</b>	<b>201</b>
Gezahlte Zinsen	-42	-45
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-148	-146
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung</b>	<b>249</b>	<b>10</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>
Vorzeitige Tilgung von Darlehen	0	0
Aufnahme von Darlehen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.348	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1348</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.585</b>	<b>10</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	349	339
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.934</b>	<b>349</b>

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

### 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

#### Ergebnisstruktur:

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	581	97	569	99	12
Bestandsveränderung	17	3	6	1	11
<b>Gesamtleistung</b>	<b>598</b>	<b>100</b>	<b>575</b>	<b>100</b>	<b>23</b>
Sonstige betriebliche Erträge	18	3	12	2	6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-262	-44	-274	-48	12
<b>Rohergebnis</b>	<b>354</b>	<b>59</b>	<b>313</b>	<b>54</b>	<b>41</b>
Personalaufwand	-11	-2	-11	-2	0
Abschreibungen	-112	-19	-112	-19	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-83	-14	-77	-13	-6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>148</b>	<b>25</b>	<b>113</b>	<b>20</b>	<b>35</b>
Zinserträge	0	0	0	0	0
Zinsaufwand	-42	-7	-45	-8	3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-42</b>	<b>-7</b>	<b>-45</b>	<b>-8</b>	<b>3</b>
Sonstige Steuern	-8	-1	-8	-1	0
Ertragsteuern	0	0	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>98</b>	<b>16</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>38</b>

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus Mieten und den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Bestandsveränderung betrifft die Veränderung des Bestandes der noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die anteilige Auflösung der Zuwendung aus der Altschuldenhilfe, Entschädigungen aus Bagatellschäden, Erträge aus in Vorjahren ausgebuchten Forderungen und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR 29 geringere Instandhaltungskosten an.

Die Zinsen verringerten sich aufgrund der Tilgungen der Kredite sowie der günstigeren Anschlussprolongationen für die Kredite.

Die Ergebnisstruktur wird in Kennzahlen im Jahresvergleich im Folgenden dargestellt. Die Umsatzrentabilität errechnet sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Ertragsteuern und vor Zinsen zu den Umsatzerlösen, die Eigenkapitalrentabilität aus dem Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern zum Eigenkapital:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Umsatzrentabilität (brutto):	24,2%	18,5%	16,7%	27,8%
Eigenkapitalrentabilität:	3,0%	3,4%	2,4%	3,1%

Die Umsatzrentabilität änderte sich in den Jahren durch die Erschließung der Gewerbegebiete von Jahr zu Jahr deutlich in Abhängigkeit von den Verkaufserlösen für die Gewerbegrundstücke.

Ertragsteuern entstanden - trotz der erwirtschafteten Jahresüberschüsse - aufgrund der Verlustvorträge aus den Vorjahren nicht.

#### **4. Wirtschaftsplan**

Dem Wirtschaftsplan 2021 wurde auf der Aufsichtsratssitzung unter Anwesenheit der Gesellschafter am 23. März 2021 zugestimmt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans 2021 und der Ist-Zahlen sowie die wesentlichen Abweichungen ist diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt.

#### **IV. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit**

Die Gesellschaft hat die Bewirtschaftung ihres eigenen Hausbesitzes einer Geschäftsbesorgerin übergeben. Die Geschäftsbesorgungsentgelte werden nach Vermietung, Reparaturen, Rechtsverfolgung und Verkauf unterschieden und sind angemessen. Der Aufsichtsrat als Kontrollorgan wird regelmäßig und intensiv informiert und kann jederzeit über die Geschäftsführerin auf die Geschäftsbesorgerin Einfluss nehmen. Die Geschäftsbesorgerin hat alle Ausschreibungsverpflichtungen erfüllt. Für die Kommune hat der Einsatz der Geschäftsbesorgerin den Vorteil professioneller Verwaltung und die Nutzung von Synergien mit einer größeren Verwaltungseinheit.

Zusätzlich zur Wohnungsbewirtschaftung hatte die Gesellschafterin die Geschäftsbesorgerin mit der Erschließung und dem Verkauf des Gewerbegebiets Holmer Berg 3 beauftragt. Die sich aus der zu erstellenden Abrechnung des Gewerbegebietes gegenüber dem Landesförderinstitut ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind in den Rückstellungen mit TEUR 118 erfasst worden.

## 1. Umfang der Bewirtschaftung

Es werden 117 (Vorjahr: 117) Wohnungen mit 6.456,18 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6.456,18 m<sup>2</sup>) Wohnfläche, bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand hat zum 31. Dezember 2021 einen Buchwert von TEUR 3.575 (Vorjahr: TEUR 3.685). Der Buchwert der Wohn- und Nutzfläche beträgt damit EUR 554 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 571 pro m<sup>2</sup>).

## 2. Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag stand keine Wohnung leer. Der Leerstand entwickelte sich wie folgt: 2021, 0; 2020; 1, 2019: 1, 2018: 3 und 2017: 4. Daraus ermittelte die Geschäftsbesorgerin zum Bilanzstichtag einen Leerstand von 0,00 % (2020: 0,85 %). Der Leerstand der Wohnungen wird zu jedem 3. Werktag eines Monats nach Häusern, Wohnungsgrößen und Stockwerken festgestellt und ausgewertet. Zusätzlich zur Auswertung der Leerstände erfolgt eine Analyse der Belegung, um daraus Rückschlüsse auf die Nachfrage und den Bedarf zu ziehen und Vermietungsmaßnahmen einzuleiten.

Es wurden folgende Mieterträge erzielt (Delta = Veränderung zum Folgejahr in %):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Delta</u>	<u>2019</u>	<u>Delta</u>	<u>2018</u>	<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Wohnräume	587	576	2	571	1	580	-2
Erträge ausgebuchte Mieten	0	1	-100	1	0	1	0
Erlösschmälerungen	-9	-11	-18	-13	-15	-8	63
Verluste Mieten	0	-5	-100	-6	-17	-9	-33

Die Mieteinnahmen überstiegen die laufenden Ausgaben.

Die Abrechnung der Betriebskosten für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 wird in 2022 erfolgen.

Zum 20. jeden Monats wird die Mietschuldenübersicht nach Mietern geordnet aktualisiert, ausgewertet und entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert.

### 3. Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden aufwendet:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instandsetzung in TEUR:	80,6	111,5	133,4	67,4	45,9
Durchschnittlicher Investitionssatz EUR/m <sup>2</sup> :	12,5	17,3	20,7	10,5	6,8

Der durchschnittliche Investitionssatz ermittelt sich pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus Mitteln der Gesellschaft.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen sind die unternehmens- und objektbezogenen Planungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Sie werden alljährlich geplant. Die Durchführung wird monatlich überprüft und Abweichungen eingearbeitet.

Die Abwicklung der Bauleistungen und der technischen Beratung erfolgt teils durch Fremdfirmen. Für die Auftragsvergabe und die Auftragsabwicklung bestehen interne Richtlinien. Danach erfolgt die Auftragsvergabe für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines pro Objekt monatlich vorgegebenen Budgets durch den verantwortlichen Mitarbeiter. Abweichungen des Budgets müssen von der Geschäftsführung genehmigt werden. Sanierungsaufträge werden nur nach einem Ausschreibungsverfahren vergeben. Ab einem Auftragsvolumen von TEUR 5 werden grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Bauvorhaben werden gemäß VOB ausgeschrieben.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes stellt sich nach der Einschätzung der Gesellschaft wie folgt dar:

		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>Anzahl</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
vollständig saniert	117	100,0	100,0
teilsaniert, teilmodernisiert	0	0,0	0,0
unsaniert	0	0,0	0,0

### 4. Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Hausbesitz Dritter wird nicht betreut.

Außer den genannten Tätigkeiten übt nach unseren Feststellungen die Gesellschaft keine sonstigen geschäftlichen Tätigkeiten aus.

## **E. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrags**

### **I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)**

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr.1 und 2 HGrG und die des hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung 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 handels- und kommunalrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in unserem Bericht in 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.

### **II. Sonstige Feststellungen nach § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)**

#### **1. Stellungnahme zur Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung**

Die Bestellung von Frau Heike Post zur Geschäftsführerin ist im Handelsregister dokumentiert. Ein Anstellungsvertrag liegt vor. Die Vergütung entspricht den Bestimmungen des Angestelltenvertrages mit seinen Änderungen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag § 8 Nr. 6 hat die Geschäftsführerin dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten.

Seit der letzten Jahresabschlussprüfung haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. In den Sitzungsprotokollen ist dokumentiert, dass die Geschäftsführerin den Aufsichtsrat sehr detailliert bis ins Tagesgeschäft hinein über die Vorhaben und Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Die Geschäftsführerin ist im Prüfungszeitraum ihrer Berichtspflicht vollständig nachgekommen.

In der Anlage 5 ist die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung gem. § 53 HGrG dokumentiert.

## **2. Betriebliche Organisation**

Die Gesellschaft hat den Geschäftsbetrieb einer Geschäftsbesorgerin übertragen. Sie unterhält keine eigene betriebliche Organisation. Die betriebliche Organisation der Geschäftsbesorgerin erscheint sachgerecht. Die Geschäftsbesorgerin hat alle übertragenen Aufgaben in einem Organisationsplan aufgeführt, in Arbeitsbereiche aufgeteilt und den Mitarbeitern namentlich zugeordnet.

## **3. Personal und Vollmachten**

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 nur die Geschäftsführerin. Der Anstellungsvertrag liegt vor. Einzelvollmacht im Geschäftsverkehr mit den Banken hat ausschließlich die Geschäftsführerin.

## **4. Versicherungsschutz**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht alle wesentlichen Risiken abgesichert sind. Die Angemessenheit und Vollständigkeit des betrieblichen Versicherungsschutzes insgesamt wurden nicht untersucht; dies hat entsprechend der Auffassung des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer durch versicherungstechnische Sachverständige zu erfolgen. Die Aktualisierung des Versicherungsschutzes erfolgt regelmäßig.

## **5. Planungswesen**

Für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 wurden gem. § 73 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und §§ 14 bis 16 Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplänen aufgestellt.

Die Wirtschaftspläne sind dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin vorgestellt worden.

Im Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 55 geplant. Das tatsächliche Jahresergebnis betrug TEUR 98.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 351.

Im Vermögensplan für das Geschäftsjahr waren keine aktivierungsfähigen Investitionen im Anlagevermögen vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2022 sind aktivierungsfähige Investitionen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 2.290 vorgesehen.

## **F. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach dem Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg- Vorpommern**

In Ergänzung des Prüfungsauftrags sind wir durch das LRH-Grundwerk beauftragt worden, die folgenden Vorgänge in unsere Prüfung einzubeziehen und unsere Ergebnisse in den Prüfungsbericht aufzunehmen:

### **1. Feststellung des Volumens der durch die öffentlich- rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen, sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung**

Das Volumen der Kredite der Gesellschaft, die durch Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin abgesichert sind, betrug zum 31. Dezember 2021 TEUR 0 (2020: TEUR 0).

In einer Verlustausgleichserklärung verpflichtete sich die Gesellschafterin, etwaige Verluste der GGD auszugleichen, soweit diese vereinnahmte und bereits verwendete Fördermittel zurückzahlen muss, und beschloss die Stadtvertretung der GGD nur noch für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2020 die über TEUR 25 jährlich auflaufende Erlösschmälerung zuzüglich des Verwalterentgeltes von TEUR 5,9 p. a. an die Gesellschaft zu zahlen.

Tatbestände, die zu einer Durchgriffshaftung der Gesellschafter für Verpflichtungen der Gesellschaft führen könnten, sind uns nicht bekannt.

### **2. Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivate**

Der Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft ist im Anhang ausgewiesen. Die Zusammensetzung der Kreditverbindlichkeiten ist nach Banken gegliedert in den Erläuterungen zur Bilanz gezeigt. Die einzelnen Konditionen der Bankkredite werden von der Gesellschaft dem Landesrechnungshof übersandt.

Derivate nimmt die Gesellschaft nicht in Anspruch.

### **3. Spartenrechnung**

Die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie die Erschließung der Gewerbegebiete und der Verkauf der Grundstücke der Gewerbegebiete wurden soweit erforderlich getrennt voneinander geführt. Es bestanden voneinander unabhängige Planungen, Finanzierungen, Beauftragungen und Abrechnungen. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien.

#### 4. Liquiditätskennziffern

Bei der Berechnung der Liquidität 1. Grades werden die flüssigen Mittel ins Verhältnis zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten ohne erhaltene Anzahlungen gesetzt.

Die Liquidität 2. Grades errechnet sich aus dem Verhältnis der flüssigen Mittel und Forderungen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten ohne erhaltene Anzahlungen und die Liquidität 3. Grades aus dem Verhältnis der flüssigen Mittel, Forderungen und Vorräte zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit erhaltenen Anzahlungen.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Liquidität 1. Grades:	604%	117%	112%	119%	139%
Liquidität 2. Grades:	606%	123%	115%	122%	143%
Liquidität 3. Grades:	428%	114%	109%	110%	121%

#### 5. Sachverhalte mit einigem Gewicht

Derartige Sachverhalte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

#### 6. Entnahme aus dem Jahresgewinn, den Gewinnrücklagen und dem Eigenkapital

Entnahmen haben weder aus dem Jahresgewinn, noch aus den Gewinnrücklagen noch aus dem Eigenkapital stattgefunden.

#### 7. Eigenkapitalausstattung, Vorwarnsystem

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft übersteigt dem vom Landesrechnungshof zur Risikofrüherkennung festgelegten Vorwarngrenzwert von 25 % Mindesteigenkapitalausstattung für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie errechnet sich, indem das Eigenkapital ins Verhältnis zum Gesamtkapital gesetzt wird. Sie entwickelte sich wie folgt:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Eigenkapitalquote	56,9%	42,8%	40,5%	38,5%	35,9%

#### 8. Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers

Im Anhang sind die Gesamtbezüge der Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates einschließlich der Nebenleistungen sowie das Prüfungshonorar des Abschlussprüfers genannt. Die Angaben entsprechen unseren Feststellungen.

## **9. Rückstellung Aufbewahrungspflicht**

Die Gesellschaft hat eine Rückstellung für Aufbewahrungskosten in Höhe von TEUR 3 gebildet. Diese erscheint angemessen.

## **10. Erklärungen der Aufsichtsinstanzen**

Von den 7 Aufsichtsratsmitgliedern liegen die Erklärungen zu ihren Verflechtungen mit der Gesellschaft vor. Kein Mitglied des Aufsichtsrats unterhält geschäftliche Beziehungen zur Gesellschaft. Kein Ehepartner und keine Verwandten ersten Grades eines Aufsichtsratsmitglieds stehen in geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft.

Kein Aufsichtsratsmitglied, keiner der Ehepartner oder Verwandten ersten Grades sind direkt oder mittelbar an einem Unternehmen beteiligt, das in geschäftlichem Kontakt mit der Gesellschaft steht.

Keiner der Aufsichtsratsmitglieder und kein Familienmitglied eines Aufsichtsratsmitglieds sind als Arbeitnehmer in der Gesellschaft beschäftigt.

Während unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben ergeben.

## **11. Anwendung des Vergaberechts**

Das Vergaberecht wird unter Beachtung der Rechtsprechung des EUGH angewandt.

## **12. Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (ZIP M-V)**

Die Gesellschaft investiert nicht im Sinne des ZIP M-V und plant es auch nicht.

## **13. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke**

Die Schmutzwasser-Altanschlussbeiträge des Zweckverbandes Grevesmühlen wurden in den Vorjahren endgültig beglichen.

#### **14. Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten**

Laut Tilgungsplan sind zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes auch alle Darlehensverbindlichkeiten getilgt. Der Tilgungsplan wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass die Darlehenskonditionen im Wesentlichen bis zur endgültigen Tilgung gleichbleiben. Zusätzlich wurde angenommen, dass während der Abschreibungszeit die wirtschaftliche Nutzung der Wohnimmobilien der derzeitigen Nutzung entspricht.

#### **15. Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands**

Inwieweit die Bewertung von Grundstücken unter Berücksichtigung strukturellen Leerstands zu erfolgen hat, ist gem. der Stellungnahme des IDW zur Rechnungslegung des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (RS WFA 1) zu beurteilen. Die Geschäftsführung hat eine Ertragswertübersicht erstellt, um festzustellen, wie Buch- und Ertragswert der Grundstücke sich entwickeln, und um bei dauerhafter Unterschreitung des Ertragswerts unter den Buchwert, Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die aktuelle Ertragswertübersicht zeigt, dass die Ertragswerte der Gebäude insgesamt höher als ihre Buchwerte sind.

#### **16. Durch die Gesellschafterin verbürgte Verbindlichkeiten**

Die Gesellschafterin ist zum Bilanzstichtag gemeinsam mit der Gesellschaft in Höhe von TEUR 298 Darlehensnehmerin für den Altschuldenkredit.

#### **17. Kreditprolongationen**

In den Vorjahren wurden die damals jeweils günstigen Finanzierungszinsen genutzt und die Kredite prolongiert. In den Jahren 2023 bzw. 2025 stehen Anschlussprolongationen für Kredite in Höhe von TEUR 98,6 bzw. TEUR 210,4 an.

#### **18. Kennziffer Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten pro Mitarbeiter (WE/MA)**

Diese Kennziffer ist auf die Gesellschaft nicht anwendbar, da sie ihre Verwaltung an die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Gadebusch, zu marktüblichen Preisen fremd vergeben hat.

## **19. Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen**

Bevor Investitionen dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden, werden

- der Bedarf ermittelt und begründet,
- die Kosten zusammengestellt,
- die Kosten anhand von Angeboten verifiziert,
- die Wirtschaftlichkeit berechnet und
- die Finanzierbarkeit geprüft.

## **G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 2) der

### **Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,**

unter dem Datum 23. März 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

#### **„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

#### **an die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,**

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft „Dassow“ mbH, Dassow für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.“

Lübeck, den 23. März 2022



BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dokument unterschrieben  
von: Jörn Schröder  
am: 05.04.2022 11:13



Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.). Er ist an die Gesellschaft gerichtet.

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

Lübeck, den 23. März 2022

BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer



**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021**

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

	- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		580.980,72	568.590,70
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.669,65	5.492,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		18.531,29	12.205,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-262.380,52	-274.102,18
5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-10.694,40		-10.694,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-46,00	-10.740,40	-46,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-----	-111.554,00	-111.555,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-83.077,83	-76.785,45
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-41.884,31	-44.709,45
9. Ergebnis nach Steuern		----- 106.544,60	----- 68.396,15
10. Sonstige Steuern		-7.939,26	-7.953,51
11. Jahresüberschuss		<u>98.605,34</u>	<u>60.442,64</u>

**Anhang zum 31.12.2021  
der  
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

**A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

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

**B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

Die Gesellschaft ist eine Kleinst-Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB, die Bilanzierung erfolgt gemäß § 12 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrages nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften.

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

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

**C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. bei Blockbauten in Porenbeton von 60 Jahren und bei Reko-Bauten von 50 Jahren zugrunde gelegt, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Einbringung der Gebäude in die Gesellschaft. Eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren wurde bei solchen Gebäuden festgelegt, die älter als 60 Jahre waren. Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 41 und 20 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 20 Jahren vollständig getilgt.

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Zahlungen der Altschuldenhilfeentlastung passiviert worden. Die Auflösung erfolgt rätterlich in Höhe des jährlichen Tilgungsbetrages.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 in Höhe von T€ 182,6 (Vorjahr: T€ 165,9) ausgewiesen. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

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

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** erhöhten sich auf T€ 1.934,0 (Vorjahr: T€ 349,4) um T€ 1.584,6.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben von T€ 55,6 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

### Passiva

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

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um zugeführte Kapitalrücklage von € 1.348,2 und dem Jahresüberschuss von T€ 98,6 auf T€ 3.249,5 (Vorjahr: T€ 1.802,7) gestiegen und erhöhte sich von 42,8 % auf 56,9 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der **sonstigen Rückstellungen**:

	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
	€	€	€	€	€
Publikations-, Hinterlegungs- und Prüfungskosten	7.350,00	7.237,50	112,50	7.350,00	7.350,00
Archivierungs- und Aktenvernichtungskosten	2.600,00	2.570,40	29,60	2.600,00	2.600,00
Brunata	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Kosten "Holmer Berg 3"	118.000,00	0,00	0,00	0,00	118.000,00
	<u>127.950,00</u>	<u>9.807,90</u>	<u>142,10</u>	<u>10.950,00</u>	<u>128.950,00</u>

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 1.947,7 (Vorjahr: T€ 2.095,9) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.316,6 nominal (Valuta 31.12.2021: T€ 1.650,0) gesichert.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 297,7 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

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

### E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

## F. Sonstige Angaben

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

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2021 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 127 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2022 bis 2026) keine oder allenfalls relativ geringe Ertragssteuerzahlungen bewirken. Sie stehen jedoch zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2021 nicht vorzunehmen, andererseits sind für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch keine aktiven Steuerabgrenzungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft wird durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Steinstr. 18, 19205 Gadebusch, verwaltet. Der Vertrag ist bis zum 31.12.2023 abgeschlossen und verlängert sich dann jeweils um 5 Jahre. Er kann zum Ende der jeweiligen Laufzeit mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden.

### Mitarbeiteranzahl

Neben der Geschäftsführerin beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter.

### 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€ 10,7.

Prokura: Dominik Fröhlich, Immobilienkauffrau.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Vorsitzender:	Ekkehard Maase	Pastor	bis 04.03.2021
	Matthias Ober	Landschaftsarchitekt	ab 01.07.2021
Stellvertreterin:	Anne Brauer	Controllerin	
	Klaus-Peter Ninnemann	Rentner	
	Andreas Busch	Dipl. Ing.-Elektrotechnik	
	Margrit Umling	Rentnerin	
	Florian Müller	Bankkaufmann	
	Sven Dutschke	Beamter i.R.	ab 30.03.2021

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich.

Der Abschlussprüfer erhält für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 T€ 6,7 (brutto) als Honorar. Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbracht, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

## Ergebnisverwendung

Der Vorjahresüberschuss wurde lt. Gesellschafterbeschluss vom 25.11.2021 zusammen mit dem Gewinnvortrag vorgetragen.

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

## G. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie könnte in 2022 mit einer Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen sein. Für die Gesellschaft können sich daraus 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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft, z. B. in Gestalt von nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger oder der Unterbrechung von Lieferketten bei verschiedenen Baumaterialien niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gadebusch, den 07.03.2022

  
Heike Post  
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowEntwicklung des Anlagevermögens 2021

	<u>Bruttowerte</u>				<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u> <u>kosten</u>	<u>Zugänge</u> <u>EUR</u>	<u>Abgänge</u> <u>EUR</u>	<u>Umbuchung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u>	<u>kumulierte</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert</u>
	<u>Stand</u>				<u>Abschreibung</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>2020</u>	
	<u>01.01.2021</u>				<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>2020</u>	
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	
<b>I. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.648.572,27	0,00	0,00	0,00	6.648.572,27	-3.074.956,40	3.573.615,87	3.684.989,87
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.387,41	0,00	0,00	0,00	4.387,41	-3.068,41	1.319,00	1.499,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	12.580,80	0,00	0,00	12.580,80	0,00	12.580,80	0,00
	<u>6.652.959,68</u>	<u>12.580,80</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.665.540,48</u>	<u>-3.078.024,81</u>	<u>3.587.515,67</u>	<u>3.686.488,87</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u>	<u>Abschreibungen</u>	<u>Abgänge</u> <u>EUR</u>	<u>Zuschreibung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u>
	<u>01.01.2021</u>	<u>2021</u>			<u>31.12.2021</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>			<u>EUR</u>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-2.963.582,40	-111.374,00	0,00	0,00	-3.074.956,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.888,41	-180,00	0,00	0,00	-3.068,41
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>-2.966.470,81</u>	<u>-111.554,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-3.078.024,81</u>

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow****Verbindlichkeitspiegel 2021**

<u>Verbindlichkeiten</u>		<u>Insgesamt</u> <u>EUR</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u> <u>EUR</u>	<u>Restlaufzeit</u>		<u>davon gesichert durch</u>	
				<u>1 bis 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>über 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>Grundpfand-</u> <u>rechte</u> <u>TEUR</u>	<u>Bürgschaften</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten		1.947.666,84	151.265,29	542.305,89	1.254.095,66	1.650	0
	Vorjahr	2.095.875,15	148.176,68	557.866,15	1.389.832,32	1.783	0
Erhaltene Anzahlungen		172.638,60	172.638,60	0,00	0,00		
	Vorjahr	168.385,75	168.385,75	0,00	0,00		
aus Vermietung		2.573,75	2.573,75	0,00	0,00		
	Vorjahr	2.590,21	2.590,21	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen		17.019,85	17.019,85	0,00	0,00		
	Vorjahr	9.936,67	9.936,67	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten		186.208,44	15.286,47	63.745,89	107.176,08		
	Vorjahr	331,03	331,03	0,00	0,00		
Insgesamt		<u>2.326.107,48</u>	<u>358.783,96</u>	<u>606.051,78</u>	<u>1.361.271,74</u>	<u>1.650</u>	<u>0</u>
	Vorjahr	<u>2.277.118,81</u>	<u>329.420,34</u>	<u>557.866,15</u>	<u>1.389.832,32</u>	<u>1.783</u>	<u>0</u>

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

### **der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

#### **1. Grundlagen des Unternehmens**

Die Gesellschaft verfügt nur in Dassow über unverändert 117 eigene Wohneinheiten mit einer unveränderten Wohnfläche von 6.456,18 m<sup>2</sup>.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

Unsere Wohnungen stellen wir einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten und barrierearmen 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 Dassow gibt es eine Schule, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben, die neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Die Arbeitslosenzahlen sind rückläufig. 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 Dassow als regionales Zentrum auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Unsere Unternehmen hat sich robust und widerstandsfähig erwiesen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirt-

schaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## 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€ 55 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 99 zu unserer Zufriedenheit entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen erfüllt.

Die nennenswerten Abweichungen zu den Planzahlen beziehen sich auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen, auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und auf geringere sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr von 5,36 €/m<sup>2</sup> auf 5,43 €/m<sup>2</sup> leicht angestiegen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Zum 31.12.2021 stand keine Wohnung leer. Die Fluktuation ist mit 6,8 % deutlich unter den Vorjahren mit 13,7 % in 2020 und 17,1 % in 2019 ausgefallen.

Im Berichtsjahr wurden unter Verwendung von laufenden Mitteln für die Instandhaltungen T€ 82,2 (Vorjahr: T€ 111,5) in den Bestand sowie für aktivierungsfähige Ausgaben T€ 12,6 investiert, das entspricht 14,43 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 17,26 €/m<sup>2</sup> Wfl.).

Die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen ist zum einen auf die verringerte Fluktuation, die zu geringeren notwendigen Ausgaben für die Herrichtung der Wohnungen und zum anderen auf gebrochene Lieferketten wegen der Coronapandemie und Handwerker-mangel zurückzuführen. Die eingeschlagene Investitionspolitik im Berichtsjahr wurde den gegebenen Bedingungen entsprechend fortgesetzt. Bei unseren Investitionen besonders in die Leerwohnungen wird auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen konnte schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so konnten im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden. Zusätzlich konnte nur der Materialkauf für die Heizungsanlage H.-Litzendorf-Str. 27-37 realisiert werden.

Unsere Gesellschaft hat im Berichtsjahr 3 Objekte gekauft. Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 01.01.2022 übergegangen. In den aktivierungsfähigen Ausgaben sind die Notarkosten für diesen Kaufvertrag gebucht.

Unsere 117 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression rückläufig.

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 niedrigem Niveau gehalten haben.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### a.) Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von € 98.605,34 (Vorjahr: € 60.442,64) ab.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderungen T€
	T€/2020	T€/2021	
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	568,6	581,0	12,4
Bestandsveränderungen	5,5	16,7	11,2
Sonstige betriebliche Erträge	12,2	18,5	6,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 274,1	- 262,4	11,7
Rohergebnis	312,2	353,8	41,6
Personalaufwand	- 10,7	- 10,7	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 111,6	- 111,6	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 76,8	- 83,1	- 6,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 44,7	- 41,9	2,8
Ergebnis nach Steuern	68,4	106,5	38,1
Außerordentliche Aufwendungen			-
Steuern	- 8,0	- 7,9	0,1
Jahresergebnis	60,4	98,6	38,2

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich hauptsächlich wegen höherer Mieteinnahmen, gestiegener Umlagen für abgerechnete Betriebskosten und wegen gesunkener Erlösschmälerung erhöht.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf Erträge aus der Altschuldenhilfeentlastung zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind auf geringere Instandhaltungsausgaben und höhere Aufwendungen für die Betriebskosten zurückzuführen.

Forderungsverluste im Berichtsjahr sind mit T€ 0,2 (Vorjahr: T€ 5,0) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen betragen T€ 0,5 (Vorjahr: T€ 0,7).

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

## 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:

	31.12.2020		31.12.2021		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Sachanlagevermögen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	3.686,5	87,5	3.587,5	62,8	-99,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	165,9	3,9	182,6	3,2	16,7
Forderungen aus Vermietung	4,6	0,1	5,5	0,1	0,9
sonstige Vermögensgegenstände	6,6	0,2	1,0	0,0	-5,6
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	349,4	8,3	1.934,0	33,9	1.584,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>4.213,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.710,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1.497,6</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital					
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,2	0,0	1,1	0,0	-0,1
	<u>1.803,9</u>	<u>42,8</u>	<u>3.250,6</u>	<u>56,9</u>	<u>1.446,7</u>
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	1.947,7	46,2	1.796,4	31,5	-151,3
sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>171,0</u>	<u>3,0</u>	<u>171,0</u>
	<u>1.947,7</u>	<u>46,2</u>	<u>1.967,4</u>	<u>34,5</u>	<u>19,7</u>
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	128,0	3,1	129,0	2,3	1,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen	148,2	3,5	151,3	2,6	3,1
gegenüber Anderen	12,8	0,3	34,7	0,6	21,9
gegenüber Anderen	168,3	4,0	172,6	3,0	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	4,1	0,1	5,0	0,1	0,9
	<u>461,4</u>	<u>11,0</u>	<u>492,6</u>	<u>8,6</u>	<u>31,2</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>4.213,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.710,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1.497,6</b>

Das Sachanlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 62,8 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es veränderte sich im Wesentlichen um die planmäßigen Abschreibungen. Das Eigenkapital erhöhte sich um eine Kapitalrücklagenzuführung durch den Gesellschafter, die zu einer Erhöhung der liquiden Mittel führte.

Die liquiden Mittel werden sich im Jahr 2022 planmäßig reduzieren. Zum einen ist noch die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Landesförderinstitut nach Vorlage der zu erstellenden Schlussabrechnung für das Gewerbegebiet zu erfüllen und zum anderen ist der im Jahr 2022 fällige Kaufpreis für die drei Objekte zu entrichten, wofür teilweise Eigenkapital einzusetzen ist.

Die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Landesförderinstitut ist in den Rückstellungen berücksichtigt.

Das **Eigenkapital** hat sich um zugeführte Kapitalrücklage von € 1.348,2 und den Jahresüberschuss von T€ 98,6 erhöht und beträgt T€ 3.249,5 (Vorjahr: T€ 1.802,7). Die Eigenkapitalquote stieg von 42,8 % auf 56,9 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich einerseits um die planmäßigen Tilgungen und erhöhte sich andererseits um die erhaltene Altschuldenhilfeentlastung, die in Höhe der in den Folgejahren zu tilgenden Altschulden passiviert worden ist.

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 erfasst.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €- Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt.

### **Kapitalstruktur**

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 41,7 (Vorjahr: T€ 44,7). Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,79 % und 4,15 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2,2 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist mit 7,6 % anzugeben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 2 und 17 Jahren. Für die folgenden fünf Jahre stehen Anschlussprolongationen für Kredite wie folgt an: im Jahr 2023 in Höhe von T€ 96,2 und für 2025 in Höhe von T€ 210,4.

In 2021 sind keine Kredite neu aufgenommen worden. Im Jahr 2022 ist ein Kredit in Höhe von T€ 1.200 aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 45,8 % (Vorjahr: 46,9 %).

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

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

## Liquidität

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

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	210	172
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	439	201
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1158	-190
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1585	10
Finanzmittelbestand am 01.01. des Jahres	349	339
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>1934</u>	<u>349</u>

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

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

### 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	56,9	42,8	40,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,43	5,36	5,31
Fluktuation	%	6,8	13,7	17,1
Leerstand	WE	0	1	1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0	0,85	0,85
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	14,43	17,26	20,72
Kapitaldienstquote	%	45,8	46,9	48,2
Forderungsverluste	%	0	0,8	0,8

## 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 die Gesellschafter und den Aufsichtsrat werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, einbezogen. Die Indikatoren, die die Vermietung stören oder zur Mietminderung führen, werden analysiert. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Für den Standort Dassow 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 7 Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 3%. 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, 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. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,6 % der Mieterlöse. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses.

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 5,22 €/m<sup>2</sup> und 6,53 €/m<sup>2</sup>. Außerdem wird die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburg regelmäßig angepasst, letztmalig zum 01.11.2019. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Obwohl sich unsere Gesellschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Im Berichtsjahr konnten auf Grund der unterbrochenen Lieferketten und des Personalmangels in der Bauwirtschaft nicht alle geplanten Sanierungsaufgaben erledigt werden. Es kann in der Zukunft zu weiteren Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Als weitere mögliche Risiken sind die Kostensteigerungen im Baugewerbe zu nennen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Zusätzlich erleben wir seit Oktober 2021 eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor und der Erreichung der Klimaneutralität zeigt sich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sup>2</sup>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Die sich anschließende energetische Mo-

dernisierung verfolgt neben der Klimaneutralität auch das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

### **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 Dassow 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 Dassow im Gewerbegebiet 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.

Außerdem haben wir im Januar 2022 drei Häuser mit insgesamt 27 barrierearmen Wohneinheiten mit finanzieller Unterstützung der Stadt Dassow gekauft. Zusätzlich wird durch einen externen Anbieter „Wohnen mit Service“ angeboten. Diese Portfolioerweiterung sichert, dass ältere Bürger, die nur noch mit fremder Hilfe in Mietwohnungen wohnen können, bei uns im Bestand Wohnungen finden.

Im Rahmen der Neuvermietung können häufig höhere Grundmieten erzielt werden.

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

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.

## **4. Prognosebericht**

Die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft entwickelt sich trotz der Corona-Pandemie weiterhin positiv, derzeit sind keine bestehenden Risiken erkennbar. Aber unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umgang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer möglichen negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Die ständig voranschreitende Impfung der Bevölkerung gibt jedoch Anlass zur Hoffnung, dass die möglichen negativen Auswirkungen nicht eintreten.

Im vorliegenden langfristigen Wirtschaftsplan sind bereits die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten,

mit einbezogen. 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Der Ukraine-Krieg Auf Grund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft/Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist seit Jahren als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da unsere Leerstände seit vielen Jahren auf einem Niveau von deutlich unter 3 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Der Ankauf der drei 3 Häusern wird zum einen zu einer nachhaltigen Umsatzsteigerung führen, aber zum anderen auch zu deutlich erhöhten Ausgaben für anstehende Sanierungs- und Instandhaltungsausgaben in diese Häuser.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungen und aktivierungsfähige Ausgaben für den Planungszeitraum bis 2026 von T€ 1.228, damit investieren wir durchschnittlich ca. 30,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Der geplante Gesamtgewinn für den Planungszeitraum bis 2026 von T€ 181 wird die Eigenkapitalquote stabilisieren. Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird im Wesentlichen während des Planungszeitraumes negativ sein.

Der Kapitaldienst wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.  
Die Altanschießerbeiträge sind vollständig ausgeglichen worden.

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

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 2026 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 07.03.2022



Post  
Geschäftsführerin

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers  
an die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

Lübeck, den 23. März 2022

BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow**

**Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

**Rechtliche Verhältnisse**

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 war als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung: Vom 01.01.2021 bis zum Prüfungsende 03/2022 fanden drei Gesellschafterversammlungen statt.

Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt. Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

### **23.03.2021**

- Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Maase
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und zum 5-jährigen Finanzplan
- Verschiedenes

### 01.07.2021

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation
- Beschluss zum Kauf Diakonie „Betreutes Wohnen“, Hermann-Litzendorf-Straße 25 b, c, d
- Verschiedenes

### 07.12.2021

- Erläuterung der Powerpointpräsentation vorbereitet durch den Wirtschaftsprüfers Herrn Schröder zum Jahresabschluss 2020, Erläuterungen durch Frau Post
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2020
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Sanierungsarbeiten)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
- Verschiedenes

#### Aufsichtsrat:

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren sieben Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Ekkehard Maase. Im Jahr 2021 änderte sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Seit 01.07.2021 ist Herr Matthias Ober Vorsitzender. Herr Ekkehard Maase schied aus und Herr Sven Dutschke wurde neu gewählt.

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

Vom 01.01.2021 bis zum Prüfungsende 03/2022 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

### **23.03.2021**

- Mitteilung der Mandatsniederlegung des Aufsichtsratsvorsitzenden Maase und Wahl eines/einer Aufsichtsratsvorsitzenden/in
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der GGD (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerungsentwicklung, Mietschuldenentwicklung, Gesamtdarstellung)
- Antwort RA Pätzmann zur Aktualisierung des Gesellschaftsvertrages
- Stellungnahme Kontrast Steuerberatung Grundidee GmbH zu einer möglichen Fusion von Wohnungsunternehmen
- Wohnungsbestandserweiterung durch Kauf Diakonie „Betreutes Wohnen“ oder Neubau
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- Verschiedenes

### **01.07.2021**

- Wahl eines/ einer Aufsichtsratsvorsitzenden/in
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der GGD (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerungsentwicklung, Mietschuldenentwicklung)
- Beschlussvorschlag zum Kauf Diakonie „Betreutes Wohnen“, Hermann-Litzendorf-Straße 25 b, c, d
- Beschluss zur Kreditaufnahme für den Ankauf Diakonie in Höhe von 1,2 Mio. EUR
- Verschiedenes

### **07.12.2021**

- Erläuterung der Powerpointpräsentation vorbereitet durch den Wirtschaftsprüfers Herrn Schröder zum Jahresabschluss 2020, Erläuterungen durch Frau Post
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2020
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Sanierungsarbeiten)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
- Verschiedenes

Gewerbeerlaubnis: Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2021 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

### **Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow**

#### **Steuerliche Verhältnisse**

Steuerpflicht: Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.

Gewerbeertrag: Die Gesellschaft erfüllt die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Der Gewerbeertrag kann daher um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, gekürzt.

Umsatzsteuer: Die von der Gesellschaft erzielten Umsatzerlöse sind überwiegend gemäß § 4 Nr. 12 a UStG von der Besteuerung befreit.

Finanzamt: Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 090/125/00464 beim Finanzamt Schwerin geführt.

Veranlagungsstand: Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2019 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2020 dem Finanzamt eingereicht.

Außenprüfung: Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

**Erläuterungen zu den einzelnen Positionen  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021**

**BILANZ**

**AKTIVA**

<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>3.587.515,67</b>
	(Vorjahr EUR	3.686.488,87 )

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2021 EUR	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> EUR	<u>Abschreibungen</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2021 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten				
Grund und Boden	349.814,87	0,00	0,00	349.814,87
Gebäude	3.335.173,00	0,00	-111.374,00	3.223.799,00
Außenanlagen	2,00	0,00	0,00	2,00
	-----	-----	-----	-----
	3.684.989,87	0,00	-111.374,00	3.573.615,87
	-----	-----	-----	-----
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.499,00	0,00	-180,00	1.319,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	12.580,80	0,00	12.580,80
	-----	-----	-----	-----
	<u>3.686.488,87</u>	<u>12.580,80</u>	<u>-111.554,00</u>	<u>3.587.515,67</u>

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

zu: 1. Grundstücke mit Wohnbauten

Die Buchwerte zum 31.12.2021 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 117 Wohnungen.

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

Die Zugänge betreffen die Notarkosten für den Grundstückskaufvertrag mit der Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg gGmbH . Abgänge waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

zu: 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

<b>1. Unfertige Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>182.582,66</b>
	(Vorjahr EUR	165.913,01 )

Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 01.01.2021 bis 31.12.2021.

Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 173 gegenüber.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	<b>EUR</b>	<b>5.480,67</b>
	(Vorjahr EUR	4.596,97 )

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

Die Einzelwertberichtigungen betragen EUR 201,48. Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Vollstreckungsverfahren eingeleitet worden.

<b>2. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>1.053,27</b>
	(Vorjahr EUR	6.589,40 )

	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	571,11	6.448,75
Guthaben Versorger	430,00	115,43
Debitorische Kreditoren	0,00	25,22
Umsatzsteuer, lfd. Jahr	52,16	0,00
	-----	-----
	<u>1.053,27</u>	<u>6.589,40</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellungen der Gesellschaft belegt.

<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>1.934.005,90</b>
	(Vorjahr EUR	349.434,46 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kasse	461,32	300,97
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	59.624,72	11.435,15
Aarealbank	18.363,49	23.329,80
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	1.855.556,37	314.368,54
	<u>1.934.005,90</u>	<u>349.434,46</u>

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

Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

#### NACHRICHTLICHER AUSWEIS

<b>Treuhandvermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>55.552,20</b>
	(Vorjahr EUR	52.028,73 )

Es handelt sich hierbei um Mietkautionen der Mieter.

**PASSIVA****A. Eigenkapital**

<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>EUR</b>	<b>153.400,00</b>
	(Vorjahr EUR	153.400,00 )

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

<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>EUR</b>	<b>1.595.702,85</b>
	(Vorjahr EUR	247.552,85 )

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

Mit Beschluss vom 1. Juli 2021 hat die Gesellschafterin eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.348.150,00 beschlossen. Der Betrag wurde am 8. Dezember 2021 an die Gesellschaft ausgezahlt. Der Betrag dient der anteiligen Mitfinanzierung des Erwerbs des Objektes in der Hermann-Litzendorf-Straße 25 b, c in Dassow.

**III. Gewinnrücklage**

<b>1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	<b>EUR</b>	<b>1.147.138,10</b>
	(Vorjahr EUR	1.147.138,10 )

<b>IV. Gewinnvortrag</b>	<b>EUR</b>	<b>254.612,90</b>
	(Vorjahr EUR	194.170,26 )

In der Gesellschafterversammlung vom 7. Dezember 2021 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Vorjahres gem. §§ 9 Abs. 2 a), b) des Gesellschaftsvertrages, dem Gewinnvortrag zuzuschreiben.

<b>V. Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>98.605,34</b>
	(Vorjahr EUR	60.442,64 )

**B. Sonderposten für Investitionszulage**

**EUR 1.130,00**  
(Vorjahr EUR 1.184,00 )

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

<u>Stand</u> 01.01.2021 EUR	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> EUR	<u>Auflösung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2021 EUR
1.184,00	0,00	-54,00	1.130,00
<u>1.184,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-54,00</u>	<u>1.130,00</u>

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

**C. Rückstellungen****1. Sonstige Rückstellungen**

**EUR 128.950,00**  
(Vorjahr EUR 127.950,00 )

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2021 EUR	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2021 EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	9.950,00	-142,10 (A) -9.807,90	9.950,00	9.950,00
Heizkostenabrechnung (Brunata)	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Holmer Berg	118.000,00	0,00	0,00	118.000,00
	<u>127.950,00</u>	<u>-142,10 (A)</u> <u>-9.807,90</u>	<u>10.950,00</u>	<u>128.950,00</u>

Die Rückstellung für Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung, der Prüfung und der Publikation des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie die Kosten für Archivierung.

Die Rückstellung für Heizkostenabrechnung wurde in Höhe des erwarteten Aufwandes für den Dienstleister gebildet.

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

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

	<b>EUR</b>	<b>1.947.666,84</b>
	(Vorjahr EUR	2.095.875,15 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
Sparkasse Lübeck	1.134.719,64	1.196.083,61
Landesförderinstitut	83.218,59	94.408,53
Deutsche Kreditbank AG, Berlin	432.047,71	492.667,14
Altkredite:		
Deutsche Kreditbank AG, Berlin	297.680,90	312.715,87
	<u>1.947.666,84</u>	<u>2.095.875,15</u>

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

Die Nachweise der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2021 erbracht worden.

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

**2. Erhaltene Anzahlungen**

	<b>EUR</b>	<b>172.638,60</b>
	(Vorjahr EUR	168.385,75 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Anzahlung Heiz- und Warmwasserkosten	60.588,94	59.675,62
Anzahlung übrige Betriebskosten	112.049,66	108.710,13
	<u>172.638,60</u>	<u>168.385,75</u>

Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2021 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen. Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

**3. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

	<b>EUR</b>	<b>2.573,75</b>
	(Vorjahr EUR	2.590,21 )

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

<b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>17.019,85</b>
	(Vorjahr EUR	9.936,67 )

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

Bis zum Prüfungszeitpunkt (März 2022) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft überwiegend ausgeglichen.

<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>186.208,44</b>
	(Vorjahr EUR	331,03 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
- aus Steuern		
Umsatzsteuer, lfd. Jahr	0,00	331,03
- Sonstige		
Verbindlichkeit aus Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft	186.208,44	0,00
	-----	-----
	<u>186.208,44</u>	<u>331,03</u>

Die Gesellschaft hat gemäß Bescheid des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern vom 4. Oktober 2021 eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern gemäß der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von EUR 200.000,00 erhalten. Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft M-V wird über den beantragten Betrag von EUR 110.227,33, der über den bewilligten Betrag von EUR 200.000,00 hinausgeht, nach Durchführung des Notifizierungsverfahrens der Europäischen Kommission gesondert entschieden.

Die Zuweisung in Höhe von EUR 200.00,00 wird über die Laufzeit der Altverbindlichkeiten rätierlich aufgelöst.

<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>EUR</b>	<b>4.991,50</b>
	(Vorjahr EUR	4.066,05 )

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2022 entfallen.

### NACHRICHTLICHER AUSWEIS

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>55.552,20</b>
	(Vorjahr EUR	52.028,73 )

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Treuhandvermögen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>EUR</b>	<b>580.980,72</b>
	(Vorjahr EUR	568.590,70 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
<b>a) aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Sollmieten für Wohnungen	421.050,92	415.270,17
Pachterlöse	660,01	660,01
Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	165.520,59	161.264,54
Erlösschmälerungen Leerstand	-8.894,61	-11.246,99
Erlöse aus Nebengeschäften	197,00	574,00
Erlöse aus dem Gestattungsvertrag mit EDISCOM (Antenne)	2.446,81	2.068,97
	<u>580.980,72</u>	<u>568.590,70</u>

zu: a) aus der Hausbewirtschaftung

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

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

<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>16.669,65</b>
	(Vorjahr EUR	5.492,25 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Unfertige Leistungen	16.669,65	5.492,25
	<u>16.669,65</u>	<u>5.492,25</u>

Die Vorauszahlungen der Gesellschaft für gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten 2021 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>18.531,29</b>
	(Vorjahr EUR	12.205,68 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Zuschüsse der Gesellschafterin	0,00	5.877,64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	142,10	1.365,90
Versicherungserstattungen und Schadensersatz	1.594,97	0,00
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	497,12	657,96
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
Erstattung von Gerichtskosten	572,42	372,49
Entschädigung Bagatellschäden	887,89	1.564,72
Ertrag aus anteiliger Ausbuchung der Verbindlichkeit Altschuldenhilfe	13.791,56	0,00
Übrige sonstige Erträge	991,23	2.312,97
	<u>18.531,29</u>	<u>12.205,68</u>

Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

Zur Ausbuchung der Verbindlichkeit Altschuldenhilfe verweisen wir auf unsere Ausführungen beim Posten Sonstige Passiva.

#### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<b>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>EUR</b>	<b>-262.380,52</b>
	(Vorjahr EUR	-274.102,18 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umlagefähige Betriebskosten	-177.544,74	-161.447,41
Nicht umlagefähige Kosten	-2.670,92	-1.202,84
Instandhaltungskosten	-82.164,86	-111.451,93
	<u>-262.380,52</u>	<u>-274.102,18</u>
<u>zu: Umlagefähige Betriebskosten</u>		
Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	-51.742,88	-44.755,45
Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	-50.534,20	-45.233,07
Müllabfuhr	-13.912,09	-13.822,75
Gartenpflege	-7.049,56	-6.624,38
Außenreinigung, Winterdienst	-2.831,64	-2.701,15
Versicherungen	-3.599,93	-3.599,93
Beleuchtung	-1.994,28	-1.873,47
Hauswart	-10.808,24	-8.375,14
Sonstige Kosten	-35.071,92	-34.462,07
	<u>-177.544,74</u>	<u>-161.447,41</u>

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

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

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für den Austausch einer Gasanlage für das Objekt für das Objekt An der Stepenitz 36 - 42 in Höhe von TEUR 20 enthalten.

Die sonstigen Kosten beinhalten u. a. Kosten für den Abrechnungsdienst TEUR 12, die Hausreinigung TEUR 13 und Kosten für den Antennenbetrieb TEUR 9.

## 5. Personalaufwand

<b>a) Gehälter</b>	<b>EUR</b>	<b>-10.694,40</b>
	(Vorjahr EUR	-10.694,40 )

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

Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung</b>	<b>EUR</b>	<b>-46,00</b>
	(Vorjahr EUR	-46,00 )

<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>EUR</b>	<b>-111.554,00</b>
	(Vorjahr EUR	-111.555,00 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Grundstücke mit Wohnbauten	-111.554,00	-111.555,00
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
	<u>-111.554,00</u>	<u>-111.555,00</u>

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

<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-83.077,83</b>
	(Vorjahr EUR	-76.785,45 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Sächliche Verwaltungskosten	-30.800,36	-21.202,73
Zuführung zu Wertberichtigungen	-201,48	-5.020,34
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	-52.075,99	-50.562,38
	<u>-83.077,83</u>	<u>-76.785,45</u>
<u>zu: Sächliche Verwaltungskosten</u>		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-661,19	-537,84
Sachversicherung	-904,40	-904,40
Kosten des Zahlungsverkehrs	-2.361,94	-1.570,58
Prüfungs- und Beratungskosten	-12.348,00	-13.259,40
Werbung	-1.344,51	-1.315,11
Beiträge	-890,00	-890,00
Aufbewahrungskosten	-2.600,00	-2.600,00
Geldbeschaffungskosten	-7.510,19	0,00
Andere Aufwendungen	-2.180,13	-125,40
	<u>-30.800,36</u>	<u>-21.202,73</u>

Die Geldbeschaffungskosten betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung.

<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-41.884,31</b>
	(Vorjahr EUR	-44.709,45 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Altkredite	-5.077,03	-5.324,38
Modernisierungskredite	-36.807,28	-39.385,07
	<u>-41.884,31</u>	<u>-44.709,45</u>

<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>106.544,60</b>
	(Vorjahr EUR	68.396,15 )

<b>10. Sonstige Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>-7.939,26</b>
	(Vorjahr EUR	-7.953,51 )

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

<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>98.605,34</b>
	(Vorjahr EUR	60.442,64 )

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

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

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

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

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

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

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

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

2021 fanden drei Gesellschafterversammlungen und drei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

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

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

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

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

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

## **Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

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

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

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

Nein.

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

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

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

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin, und sie sind 2021 eingehalten worden.

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

Verträge werden nach Sachgebieten getrennt in Vertragsordnern abgelegt.

## **Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

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

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

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

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

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

Das ist der Fall.

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

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

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

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

Nein.

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

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

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

Die Geschäftsführung und der Steuerberater der Gesellschaft bilden das Controlling.

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

Die GGD hat kein Tochterunternehmen.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

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

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

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

Die Maßnahmen reichen aus.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Das ist der Fall.

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

Das ist der Fall.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

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

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

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

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

s. 5a)

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

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

s. 5a)

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

s. 5a)

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

s. 5a)

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

s. 5a)

#### **Fragenkreis 6: Interne Revision**

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

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

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

s. 6a)

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

s. 6a)

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

s. 6a)

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

s. 6a)

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

s. 6a)

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

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

Nein.

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

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

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

Nein.

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

Nein.

**Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

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

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

Nein.

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

Das ist der Fall.

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

Das war nicht der Fall.

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

Nein.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Nein.

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

Ja.

#### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dafür sind keine Anhaltspunkte erkennbar gewesen.

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

Es gibt eine D & O Versicherung ohne Selbstbehalt.

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

Es sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

#### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Nein.

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

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

## Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Das Kapital der GGD setzt sich zum Bilanzstichtag aus TEUR 3.250,6 (VJ: TEUR 1.803,9) Eigenkapital (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) und TEUR 2.460,0 (VJ: TEUR 2.409,1) Fremdkapital zusammen.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 56,9 % (VJ: 42,8 %).

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

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

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

Diese Frage entfällt.

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

Mit Beschluss vom 1. Juli 2021 hat die Gesellschafterin eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von 1.348.150,00 beschlossen. Der Betrag wurde am 8. Dezember 2021 an die Gesellschaft ausgezahlt. Der Betrag dient der anteiligen Mitfinanzierung des Erwerbs des Objektes in der Hermann-Litzendorf- Str. 25b, c in Dassow.

Die Gesellschaft hat gemäß Bescheid des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern vom 4. Oktober 2021 eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern gemäß der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von EUR 200.000,00 erhalten.

Darüber hinaus hat die GGD im Geschäftsjahr keine Fördermittel erhalten.

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

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 56,9 % über den vom Landesrechnungshof vorgesehenen 25 %. Finanzierungsprobleme hat es aufgrund der Eigenkapitalausstattung nicht gegeben.

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

Ja.

### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

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

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Nein.

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

Diese Frage ist hier nicht anwendbar.

### **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Im Geschäftsjahr gab es keine verlustbringenden Geschäfte.

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

s. 15a)

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

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Im Jahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die laufende Verwaltung der eigenen Immobilien führte 2021 zu Überschüssen. Zur Aufrechterhaltung dieses Erfolgs überwacht und verbessert die Geschäftsbesorgerin ihre kostenbewusste Verwaltung laufend. Sie ergreift Maßnahmen, um den Leerstand in den Mietobjekten und die Mietausfälle so gering wie möglich zu halten.

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow****Vergleich**  
**Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung 2021**

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	582,0	581,0	-1,0
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	16,7	16,7
Verkaufserlöse	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	18,0	18,5	0,5
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-283,0	-262,4	20,6
	-----	-----	-----
<b>Rohergebnis</b>	317,0	353,8	36,8
Personalaufwand/Gehälter	-11,0	-10,7	0,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	-112,0	-111,6	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-89,0	-83,1	5,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-42,0	-41,9	0,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-----	-----	-----
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	63,0	106,5	43,5
Steuern	-8,0	-7,9	0,1
	-----	-----	-----
<b>Jahresergebnis</b>	<u>55,0</u>	<u>98,6</u>	<u>43,6</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVergleich  
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2021

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	55,0	98,6	43,6
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	112,0	111,6	-0,4
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1,0	-12,0	-13,0
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	1,0	1,0
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3,0	198,0	201,0
8. Zinsaufwand Darlehen (+)	42,0	41,9	-0,1
<b>9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>207,0</b>	<b>439,1</b>	<b>232,1</b>
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-12,6	-12,6
<b>12. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>-12,6</b>
13. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	1.348,2	1.348,2
14. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-146,0	-148,2	-2,2
15. Tilgung von Darlehen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0,0	0,0	0,0
16. Zinsaufwand Darlehen (-)	-44,0	-41,9	2,1
<b>17. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-190,0</b>	<b>1.158,1</b>	<b>1.348,1</b>
18. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	17,0	1.584,6	1.567,6
19. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen es Finanzmittelbestandes	0,0	0,0	0,0
20. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	356,0	349,4	-6,6
<b>21. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>373,0</b>	<b>1.934,0</b>	<b>1.561,0</b>

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow****Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Eigenkapitalquote in %	56,9	42,8	40,5
2. Liquiditätsgrad 3 in %	427,6	114,08	108,82
3. Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	249	10	7
4. Kapitaldienstquote in %	45,8	46,9	48,2
5. Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	12,48	17,26	20,72
6. Leerstandsquote in %	0,00	0,85	0,85
7. Fluktuationsrate in %	6,8	13,7	17,1
8. Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	421	415	413
9. Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m <sup>2</sup>	5,43	5,36	5,31
10. Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-	-

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow****Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung**

	<u>Stand am</u>	<u>Kredit-</u>	<u>Umschul-</u>		<i>davon</i>	<u>Stand am</u>
	<u>01.01.2021</u>	<u>aufnahme</u>	<u>dung</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>Sonder-</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>tilgungen</u>	<u>TEUR</u>
					<u>TEUR</u>	
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>						
Deutsche Kreditbank AG	805,4	0,0	0,0	-75,6	0,0	729,8
Landesförderinstitut	94,4	0,0	0,0	-11,2	0,0	83,2
Sparkasse zu Lübeck	1.196,1	0,0	0,0	-61,4	0,0	1.134,7
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Summe</b>	<b><u>2.095,9</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>-148,2</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>1.947,7</u></b>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

#### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.