

## Jahresabschluss 2021 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 16.08.2022
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

**Beratungsfolge**

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Schönberg	Information OHNE Beratung

**Sachverhalt**

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2021 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 **14.06.2022** 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 und durch den Gesellschafter genehmigt:

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 § 13 Abs.1 des Gesellschaftervertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2020	2.564.412,39 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2021 - 31.12.2021	499.629,01 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.064.041,40 €

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

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

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder und die Gesellschafterversammlung stimmten dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

#### **Anlage/n**

1	Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lagebericht zum 31.12.2021 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
2	Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
3	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2021 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
4	Anlagen zum Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
5	Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2021 der GGS (öffentlich)

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

der

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH**  
Steinstraße 18  
19205 Gadebusch

## Inhaltsverzeichnis

Seite - 1 -

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

## Inhaltsverzeichnis

Seite - 2 -

### Anlagen

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 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, wirtschaftliche 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. Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021
7. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
8. Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

## Allgemeines Abkürzungsverzeichnis

BGBL	Bundesgesetzblatt
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach- Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IDW PS	Prüfungsstandard des IDW
IDW RS WFA	Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des IDW zur Rechnungslegung
IKS	Internes Kontrollsystem
KFZ	Kraftfahrzeug
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern
KVerf M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern LRH
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

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat uns am 1. Februar 2021 (AZ: 21-13.0231-568/2021) im Namen und für Rechnung der

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

den Auftrag erteilt 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.  
zu prüfen.

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.

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

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

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

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus

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

sowie als

Anlage 2 den geprüften Lagebericht,

in Abschrift beigefügt.

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

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

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

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

In der Anlage 6 ist ein Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans 2021 dargestellt.

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

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

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

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

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

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

#### Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

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

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von TEUR 500.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.782 (50,5 %) und liegt damit oberhalb der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25 % der Bilanzsumme.

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

Die Geschäftsleitung führt weiter aus, dass sich die Ertragslage weiter stabilisiert hat. Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag betrug 0,32 %.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 398 erhöhte. Ursächlich hierfür ist der Zufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit.

#### Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der Entwicklung

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

Für den Folgezeitraum 2022 bis 2026 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 1.448. Dieser wird zu einer weiteren Stabilisierung der Eigenkapitalquote führen.

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg sind Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden. Für die Gesellschaft könnten sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Zudem könnte der Ukraine Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Die Geschäftsleitung rechnet mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2022 bis 2026 mit einem jährlichen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Jedoch wird sich die Liquidität planmäßig verringern.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der künftigen Geschäftstätigkeit sind die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand zu erhalten und die Mieter langfristig zu binden. Hierfür sind bis 2026 im aktivierungs- und nicht aktivierungsfähigen Bereich insgesamt TEUR 1.980 sowie Investitionen in einen Wohnungsneubau in Höhe von TEUR 3.764 eingeplant.

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

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

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

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

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

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

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

### **2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen**

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

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

Im Berichtsjahr haben wir keine diesbezüglichen Tatsachen festgestellt.

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

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 2). Diese haben wir daraufhin geprüft, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir zusätzlich daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Darüber hinaus erstreckte sich die Prüfung auftragsgemäß auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

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

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

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

Wir haben unsere Prüfung im April 2022 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Die abschließenden Arbeiten einschließlich Berichtserstellung erfolgten ebenso in unseren Geschäftsräumen.

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

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020; er wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 4. November 2021 unverändert festgestellt.

Die Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger ist am 1. März 2022 erfolgt.

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

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

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

Die Geschäftsführung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsführung hat hierin ferner versichert, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

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

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

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

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

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

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

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

## **D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

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

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

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

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

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 turnusmäßig im Jahr 2021.

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

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

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

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

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

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

## **2. Jahresabschluss**

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften, den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt.

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

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

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

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

### **3. Lagebericht**

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 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 ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt.

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

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

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

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

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

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

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

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

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

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

Folgende Nutzungsdauern wurden bei den laufenden Abschreibungen berücksichtigt:

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

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

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

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten aktiviert.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

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

### III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

#### 1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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

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

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

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<b>VERMÖGEN</b>						
Sachanlagen =	7.437,7	78,5	7.668,9	82,7	-231,2	
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>7.437,7</b>	<b>78,5</b>	<b>7.668,9</b>	<b>82,7</b>	<b>-231,2</b>	<b>-3,0</b>
Im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten	595,1	6,3	539,1	5,8	56,0	10,4
Forderungen aus Vermietung	7,5	0,1	12,2	0,1	-4,7	-38,5
Sonstige Vermögensgegenstände/Rechnungsabgrenzungsposten	5,1	0,1	22,8	0,2	-17,7	-77,6
Liquide Mittel	1.427,9	15,1	1.030,1	11,1	397,8	38,6
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>2.035,6</b>	<b>21,5</b>	<b>1.604,2</b>	<b>17,3</b>	<b>431,4</b>	<b>26,9</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>9.473,3</b>	<b>100,0</b>	<b>9.273,1</b>	<b>100,0</b>	<b>200,2</b>	<b>2,2</b>

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>KAPITAL</b>						
Gezeichnetes Kapital	25,6	0,3	25,6	0,3	0,0	0,0
Rücklagen	1.692,6	17,9	1.692,6	18,3	0,0	0,0
Gewinnvortrag	2.564,4	27,1	2.201,7	23,7	362,7	16,5
Jahresergebnis	499,7	5,3	362,7	3,9	137,0	37,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.782,3</b>	<b>50,5</b>	<b>4.282,6</b>	<b>46,2</b>	<b>499,7</b>	<b>11,7</b>
Sonderposten für Investitionszulagen	175,8	1,9	180,2	1,9	-4,4	-2,4
<b>Wirtschaftliche Eigenmittel</b>	<b>4.958,1</b>	<b>52,3</b>	<b>4.462,8</b>	<b>48,1</b>	<b>495,3</b>	<b>11,1</b>
Bankdarlehen u. sonst. Verbindlichkeiten (> 1 Jahr) =	3.274,4	34,6	3.694,9	39,8	-420,5	-11,4
<b>Langfristige Fremdmittel</b>	<b>3.274,4</b>	<b>34,6</b>	<b>3.694,9</b>	<b>39,8</b>	<b>-420,5</b>	<b>-11,4</b>
Rückstellungen	26,3	0,3	21,4	0,2	4,9	22,9
Bankschulden (< 1 Jahr)	459,3	4,8	463,0	5,0	-3,7	-0,8
Lieferantenverbindlichkeiten	72,4	0,8	40,3	0,4	32,1	79,7
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	576,2	6,1	569,2	6,1	7,0	1,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,0	0,0	3,6	0,0	0,4	11,1
Sonstige Verbindlichkeiten	84,9	0,9	0,0	0,0	84,9	
Rechnungsabgrenzungsposten	17,7	0,2	17,9	0,2	-0,2	-1,1
<b>Kurzfristige Fremdmittel</b>	<b>1.240,8</b>	<b>13,1</b>	<b>1.115,4</b>	<b>12,0</b>	<b>125,4</b>	<b>11,2</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>9.473,3</b>	<b>100,0</b>	<b>9.273,1</b>	<b>100,0</b>	<b>200,2</b>	<b>2,2</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 200,2 auf TEUR 9.473,3 erhöht. Diese Zunahme resultiert aus vermindertem, langfristig gebundenem Vermögen (TEUR 231,2) sowie aus der Erhöhung des kurzfristig gebundenen Vermögens (TEUR 431,4).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 82,7 % im Vorjahr auf 78,5 % im Berichtsjahr vermindert. Dabei stehen Zugängen von TEUR 0 Abschreibungen von TEUR 231,2 und Abgänge von TEUR 0 gegenüber. Das langfristig gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss von TEUR 499,6.

Auf der Passivseite verringerten sich die langfristigen Fremdmittel (TEUR 420,5). Die langfristigen Fremdmittel haben sich aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen vermindert.

Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich um TEUR 125,4. Der Anstieg hängt im Wesentlichen mit dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten sowie dem Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten decken im Berichtsjahr die im Folgejahr abrechenbaren Betriebskosten nicht vollständig.

Das kurzfristig gebundene Vermögen reicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu tilgen. Die Überdeckung beträgt TEUR 795 (im Vorjahr: TEUR 489).

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

## Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der Forderungen sind kleiner als ein Jahr.

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

## 2. Finanzlage

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	499,6	362,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	231,1	229,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	4,9	4,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,4	-4,4
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-33,5	24,0
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	163,1	13,7
Zinsaufwendungen	69,6	77,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>930,4</b>	<b>706,8</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-42,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>-42,0</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-463,0	-455,5
Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-69,6	-77,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-532,6</b>	<b>-532,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>397,8</b>	<b>131,9</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.030,1	898,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.427,9</b>	<b>1.030,1</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 1.427,9 (im Vorjahr: TEUR 1.030,1) zusammen.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von TEUR 930,4 erwirtschaftet, der für den Kapitaldienst zur Verfügung stand.

Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 397,8.

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>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	499,6	362,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	231,1	229,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,4	-4,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>726,3</b>	<b>587,3</b>
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-33,5	24,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	4,9	4,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	163,1	13,7
Zinsaufwendungen	69,6	77,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>930,4</b>	<b>706,8</b>
Gezahlte Zinsen	-69,6	-77,4
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-463,0	-455,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung</b>	<b>397,8</b>	<b>173,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-42,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>-42,0</b>
Tilgung von Darlehen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0,0	0,0
Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen (stichtagsbezogene Verschiebung)	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>397,8</b>	<b>131,9</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.030,1	898,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.427,9</b>	<b>1.030,1</b>

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

## Wesentliche Kennzahlen zur Finanz- und Vermögensstruktur

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
$\frac{\text{(Wirtschaftliche Eigenmittel + langfristiges Fremdkapital)} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Anlagendeckung II in %</b></p>	$\frac{(4.958 + 3.274) \times 100}{7.438}$ <p style="text-align: center;"><b>110,7</b></p>	$\frac{(4.463 + 3.695) \times 100}{7.669}$ <p style="text-align: center;"><b>106,4</b></p>
$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Eigenkapitalrentabilität in %</b></p>	$\frac{500 \times 100}{4.782}$ <p style="text-align: center;"><b>10,5</b></p>	$\frac{363 \times 100}{4.283}$ <p style="text-align: center;"><b>8,5</b></p>
$\frac{\text{Schulden}}{\text{Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren</b></p>	$\frac{4.515}{930}$ <p style="text-align: center;"><b>4,9</b></p>	$\frac{4.810}{707}$ <p style="text-align: center;"><b>6,8</b></p>
$\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Liquidität 1. Grades</b></p>	$\frac{1.428 \times 100}{1.241}$ <p style="text-align: center;"><b>115,1</b></p>	$\frac{1.030 \times 100}{1.115}$ <p style="text-align: center;"><b>92,4</b></p>
$\frac{\text{(Flüssige Mittel + Forderungen)} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Liquidität 2. Grades</b></p>	$\frac{(1.428 + 13) \times 100}{1.241}$ <p style="text-align: center;"><b>116,1</b></p>	$\frac{(1.030 + 35) \times 100}{1.115}$ <p style="text-align: center;"><b>95,5</b></p>
$\frac{\text{(Flüssige Mittel + Forderungen + Vorräte)} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p style="text-align: center;"><b>= Liquidität 3. Grades</b></p>	$\frac{(1.428 + 13 + 595) \times 100}{1.241}$ <p style="text-align: center;"><b>164,1</b></p>	$\frac{(1.030 + 35 + 539) \times 100}{1.115}$ <p style="text-align: center;"><b>143,9</b></p>

### 3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen.

	<u>2021</u>		<u>2020</u>		<u>Veränderung</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse	1.706,5	91,6	1.688,8	99,1	17,7	1,0
Bestandsveränderungen	56,0	3,0	-14,5	-0,9	70,5	-486,2
Andere betriebliche Erträge	101,0	5,4	29,2	1,7	71,8	245,9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.863,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.703,5</b>	<b>100,0</b>	<b>160,0</b>	<b>9,4</b>
Umlagefähige Betriebskosten	-589,7	-31,6	-527,7	-31,0	-62,0	11,7
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-249,8	-13,4	-284,5	-16,7	34,7	-12,2
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.024,0</b>	<b>55,0</b>	<b>891,3</b>	<b>52,3</b>	<b>132,7</b>	<b>14,9</b>
Personalaufwand	-11,4	-0,6	-12,5	-0,7	1,1	-8,8
Normalabschreibungen	-231,1	-12,4	-229,0	-13,4	-2,1	0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern	-213,6	-11,5	-212,7	-12,5	-0,9	0,4
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-456,1</b>	<b>-24,5</b>	<b>-454,2</b>	<b>-26,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>567,9</b>	<b>30,5</b>	<b>437,1</b>	<b>25,7</b>	<b>130,8</b>	<b>29,9</b>
Finanzergebnis	-68,3	-3,7	-74,4	-4,4	6,1	-8,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>499,6</b>	<b>26,8</b>	<b>362,7</b>	<b>21,3</b>	<b>136,9</b>	<b>37,7</b>

Bei einer höheren Betriebsleistung und niedrigeren nicht umlagefähigen Betriebskosten ergibt sich ein um TEUR 132,7 verbessertes Rohergebnis.

Dabei reduzierten sich insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der nicht umlagefähigen Betriebskosten um TEUR 25,1. Im Berichtsjahr wurden der Fassadenanstrich in der Ernst-Barlach Str. 1-3 sowie die Dächer an den Garagen in der Ernst-Barlach-Str. 4 - 9 erneuert.

Die betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Unter Berücksichtigung eines verbesserten Zinsergebnisses durch günstigere Zinskonditionen für umgeschuldete Kredite und günstigere Prolongationen in Vorjahren wurde gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 136,9 verbessertes Jahresergebnis erwirtschaftet.

#### **IV. Wirtschaftsplan**

Dem Wirtschaftsplan 2022 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 4. November 2021 zugestimmt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans 2021 und der Ist-Zahlen, seiner Abwicklung sowie Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen ist diesem Bericht als Anlage 6 beigelegt.

#### **E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags**

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

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

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

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

## **F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk**

Das Volumen der durch die Stadt Schönberg verbürgten Verbindlichkeiten beläuft sich auf nominal TEUR 3.788,7 bzw. nominal TEUR 3.896,2 Insgesamt nominal TEUR 7.684,9. Die betreffenden Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2021 mit TEUR 2.101,1 bzw. TEUR 1.593,9. Insgesamt TEUR 3.695,0.

Die Kreditvolumina, die in den Jahren 2022 bis 2024 zur Prolongation anstehen, belaufen sich aktuell auf TEUR 0. Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von TEUR 117,5 an.

Die Bewertung der Wohnbauten erfolgte nach dem Ertragswertverfahren mit einem Bodenrichtwert von EUR 65,00 pro qm und einer Bodenwertverzinsung zwischen 6,0 % und 6,5 % unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstands und der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Verwaltungskosten. Nach unseren Erkenntnissen entspricht diese Bewertung den einschlägigen Stellungnahmen des IDW.

Bei der Gegenüberstellung eines Wohnungsbestandsbuchwertes von TEUR 7.438 gekürzt um den Sonderposten für Investitionszulage von TEUR 176 und Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 3.695 ergibt sich eine Überdeckung des Vermögens von TEUR 3.567 (im Vorjahr: TEUR 3.301). Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 231 sind geringer als die jährlichen laufenden Tilgungen von zurzeit TEUR 463.

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

Für Baubetreuungsleistungen, Verkaufsmaßnahmen sowie Aufgaben, die die gewöhnliche Geschäftsbesorgung übersteigen, erhält die Geschäftsbesorgerin ein gesondertes Entgelt, welches mit dem Aufsichtsrat bzw. dem Aufsichtsratsvorsitzenden im Einzelfall zu vereinbaren ist. Wir halten diese Entgeltregelungen für angemessen.

Da die Geschäftsführerin der Geschäftsbesorgerin zugleich Geschäftsführerin der Gesellschaft ist, unterliegt ihr Handeln der Kontrolle der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Diese Kontrollrechte sind insbesondere im Gesellschaftsvertrag geregelt und werden im Rahmen der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen wahrgenommen. Die Geschäftsbesorgerin ist ihren vertraglichen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2021 nachgekommen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Ausführungen in der Anlage 5 des Prüfungsberichtes.

Die Erklärungen bezüglich der Geschäftsbeziehungen mit Aufsichtsratsmitgliedern lagen uns für das Geschäftsjahr 2021 vor. Danach bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft.

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

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

Für den Planungszeitraum 2022 bis 2026 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 1.448. Dieser wird zu einem weiteren Anstieg der Eigenkapitalquote beitragen. Darüber hinaus rechnet sie in den Jahren 2022 bis 2026 mit einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

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

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

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

### **Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,**

unter dem Datum vom 2. Mai 2022 in Stralsund den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, 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 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 Unvollständigkeits, 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.“

Stralsund, den 2. Mai 2022



BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dokument unterschrieben  
von: Jörn Schröder  
am: 04.05.2022 10:05



Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung der Abschlussprüfung (IDW PS 450). Er ist an die geprüfte Gesellschaft gerichtet.

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

Stralsund, den 2. Mai 2022



BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer

Bericht - Seite 25 -

# **Jahresabschluss**

**zum 31.12.2021**

**Grundstücksgesellschaft  
Stadt Schönberg mbH  
(GGS)**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- Bilanz zum 31.12.2021
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2021
- Anhang zum 31.12.2021
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- Entwicklung des Anlagevermögens 2021
- Verbindlichkeitsspiegel 2021



**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****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	1.703.595,92		1.688.789,44
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.890,00	1.706.485,92	0,00
	-----		
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		55.955,94	-14.511,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		100.990,90	29.206,02
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-839.478,60	-812.188,16
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-11.323,20		-12.177,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-46,00	-11.369,20	-281,51
	-----		
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-231.142,00	-229.040,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-196.495,00	-195.565,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.326,95	2.933,01
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-69.585,24	-77.418,17
		-----	-----
10. Ergebnis nach Steuern		516.689,67	379.744,92
11. Sonstige Steuern		-17.060,66	-17.060,66
		-----	-----
12. Jahresüberschuss		<u>499.629,01</u>	<u>362.684,26</u>

## Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

### ANHANG zum Geschäftsjahr 2021

#### A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

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

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

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB, die Bilanzierung erfolgt gemäß § 8 Abs. 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 erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“.

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

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 23 und 40 Jahren. Die zum 01.01.1994 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 3.851,5 führten.

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

Sofern im Geschäftsjahr Vermögensgegenstände zugehen, erfolgt die Abschreibung pro rata temporis.

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

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

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten aktiviert.

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

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

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

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ mit T€ 595,1 (Vorjahr T€ 539,2) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

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

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 1.427,9 (Vorjahr: T€ 1.030,1) erhöhten sich um T€ 397,8.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 133,8 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

## Passiva

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

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 499,6 gestiegen, beträgt T€ 4.782,3 (Vorjahr: T€ 4.282,6) und erhöhte sich von 46,18 % auf 50,5 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der **sonstigen Rückstellungen**:

	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungskosten	7.000,00	2.570,00	0,00	2.570,00	7.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.000,00	7.734,87	865,13	13.135,00	18.535,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	350,00	135,00	0,00	515,00	730,00
	<u>21.350,00</u>	<u>10.439,87</u>	<u>865,13</u>	<u>16.220,00</u>	<u>26.265,00</u>

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 3.788,7 (Valuta 31.12.2021: T€ 2.101,1) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2021: T€ 1.593,9) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

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

## E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

## F. Sonstige Angaben

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

Die **latenten Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2021, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 14 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2021, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2022 bis 2026 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 167 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

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

### Mitarbeiteranzahl

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€ 11,4.

Prokura: Tino Kraft, Immobilienfachwirt

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betragen T€ 0,4.

Der Abschlussprüfer erhält für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 T€ 7,7 (brutto). 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.

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

## Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss des Vorjahres wurde lt. Gesellschafterbeschluss vom 04.11.2021 festgestellt. Das festgestellte Jahresergebnis des Vorjahres in Höhe von € 362.684,26 war lt. Gesellschafterbeschluss vom 04.11.2021 als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

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

## 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 Neu- baumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahr- scheinlichkeit 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 gesell- schaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechen- den 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 Ener- geträger oder der Unterbrechung von Lieferketten bei verschiedenen Baumaterialien niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eige- nen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu er- warten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zei- gen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Fi- nanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf un- sere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

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

Gadebusch, 11.04.2022



Heike Post  
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschEntwicklung des Anlagevermögens 2021

	<u>Bruttowerte</u>				<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u>					<u>kumulierte</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert</u>
	<u>kosten</u>				<u>Stand</u>	<u>Abschreibung</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>Stand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Umbuchung</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>01.01.2021</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	17.460.447,88	0,00	0,00	0,00	17.460.447,88	-10.052.384,48	7.408.063,40	7.639.205,40
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	0,00	29.663,22	0,00	29.663,22	29.663,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.341,10	0,00	0,00	0,00	8.341,10	-8.341,10	0,00	0,00
	<u>17.498.452,20</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.498.452,20</u>	<u>-10.060.725,58</u>	<u>7.437.726,62</u>	<u>7.668.868,62</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u>	<u>Abschreibungen</u>			<u>Stand</u>
	<u>01.01.2021</u>	<u>2021</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Zuschreibung</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-9.821.242,48	-231.142,00	0,00	0,00	-10.052.384,48
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.341,10	0,00	0,00	0,00	-8.341,10
	<u>-9.829.583,58</u>	<u>-231.142,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-10.060.725,58</u>

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Verbindlichkeitspiegel 2021**

<u>Verbindlichkeiten</u>		<u>Insgesamt</u> <u>EUR</u>	<u>Restlaufzeit</u>			<u>davon gesichert durch</u>	
			<u>bis zu 1 Jahr</u> <u>EUR</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>Ausfall-</u> <u>bürgschaft</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten		3.694.937,08	459.309,99	1.885.673,57	1.349.953,52	2.101	1.594
	Vorjahr	(4.157.906,49)	(462.971,65)	(1.869.357,73)	(1.825.577,11)	(2.374)	(1.784)
Erhaltene Anzahlungen BEKO		576.205,18	576.205,18	0,00	0,00		
	Vorjahr	(569.242,08)	(569.242,08)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung		3.997,19	3.997,19	0,00	0,00		
	Vorjahr	(3.642,47)	(3.642,47)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen		72.441,06	72.441,06	0,00	0,00		
	Vorjahr	(40.262,21)	(40.262,21)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten		123.655,79	84.862,67	38.793,12	0,00		
	Vorjahr	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
<b>Insgesamt</b>		<b><u>4.471.236,30</u></b>	<b><u>1.196.816,09</u></b>	<b><u>1.924.466,69</u></b>	<b><u>1.349.953,52</u></b>	<b><u>2.101</u></b>	<b><u>1.594</u></b>
	Vorjahr	(4.771.053,25)	(1.076.118,41)	(1.869.357,73)	(1.825.577,11)	(2.374)	(1.784)

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

## Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg)
über		313 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten
mit		einer Wohnfläche von 17.070,29 m <sup>2</sup> , die sich wie folgt verteilt:
312	(312)	Wohnungen mit 17.045,51 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	( 1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m <sup>2</sup> Nutzfläche und
266	(266)	Stellplätzen im Freien
170	(170)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Im Geschäftsjahr sind zwei Straßenflächen verkauft worden.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

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 Wohnungen ist unverändert hoch. Ziel ist es, die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil zu halten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen stabil zu halten bzw. zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1. Rahmenbedingungen

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

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie 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. Unser Unternehmen hat sich als 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 Gesamtwirtschaft, 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€ 279 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 500 besser entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Die wesentlichen Abweichungen zu den Planzahlen sind auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen, auf höhere sonstige betriebliche Erträge und auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr mit 5,36 €/m<sup>2</sup> leicht gestiegen auf 5,45 €/m<sup>2</sup>. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuation ist mit 7,35 % geringer als im Vorjahr mit 9,58 % anzugeben.

Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression rückläufig.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen T€ 244,3 (Vorjahr: T€ 42 aktivierbar; nicht aktivierbar T€ 274,9 mithin T€ 316,9) aufgewandt, das entspricht 14,31 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: € 18,56 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und liegt damit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen ist zum einen auf die verringerte Fluktuation, die zu geringeren notwendigen Ausgaben für die Herrichtung der Wohnungen führte 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 in der Ernst-Barlach-Straße 1-3 die Fassade repariert und farblich instandgesetzt werden. Es wurden die Arbeiten für das Decken der ersten 34 Garagendächer beendet.

Unsere 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

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

## 2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### a. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von € 499.629,01 (Vorjahr: € 362.684,26) ab.

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

	Ih. Gewinn- und Verlustrechnung		Verände- rungen
	T€/2021	T€/2020	T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.703,6	1.688,8	14,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,9	-	2,9
Bestandsveränderungen	56,0	- 14,5	70,5
Sonstige betriebliche Erträge	101,0	29,2	71,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 839,5	- 812,2	-27,3
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.024,0</b>	<b>891,3</b>	<b>132,7</b>
Personalaufwand	- 11,4	- 12,5	1,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 231,1	- 229,0	-2,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 196,5	- 195,6	-0,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,3	3,0	-1,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 69,6	- 77,4	7,8
Ergebnis nach Steuern	516,7	379,8	136,9
sonstige Steuern	- 17,1	- 17,1	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>499,6</b>	<b>362,7</b>	<b>136,9</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich hauptsächlich wegen gesteigener Sollmieten erhöht.

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ist auf die Veränderungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen.

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.

Die Forderungsverluste sind mit T€ 9,0 (Vorjahr: T€ 9,2) im Wesentlichen konstant geblieben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betragen T€ 6,4 (Vorjahr: T€ 5,3).

Die Zinsdegression wirkt sich reduzierend auf die Zinsaufwendungen für die Kredite aus.

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

## b. Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit und ohne Bauten	7.437,7	78,5	7.668,9	82,7	-231,2
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	595,1	6,3	539,1	5,8	56,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12,6	0,1	35,0	0,4	-22,4
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	<u>1.427,9</u>	<u>15,1</u>	<u>1.030,1</u>	<u>11,1</u>	<u>397,8</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b><u>9.473,3</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>9.273,1</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>200,2</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Sonderposten f. Invest.-Zulage	<u>175,8</u>	<u>1,8</u>	<u>180,2</u>	<u>2,0</u>	<u>-4,4</u>
	4.958,1	52,3	4.462,8	48,2	495,3
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten	3.274,4	34,6	3.694,9	39,8	-420,5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	26,3	0,3	21,4	0,2	4,9
Verbindlichkeiten	1.196,8	12,6	1.076,1	11,6	120,7
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>17,7</u>	<u>0,2</u>	<u>17,9</u>	<u>0,2</u>	<u>-0,2</u>
	1.240,8	13,1	1.115,4	12,0	125,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b><u>9.473,3</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>9.273,1</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>200,2</u></b>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 78,5 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 231,2.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 1.030,1 auf T€ 1.427,9 und werden in den Folgejahren für Investitionen verwendet.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 499,6 erhöht und beträgt T€ 4.782,3 (Vorjahr: T€ 4.282,6). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 50,5 % (Vorjahr: 46,2 %).

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.

In der Position Passive Rechnungsabgrenzung sind die vorausbezahlten Mieten für Januar 2022 enthalten.

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

### c. Finanzlage

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

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

#### Kapitalstruktur

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 69,6 und konnten im Verhältnis zum Vorjahr (T€ 77,4) weiter gesenkt werden. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,80 % und 1,96 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 1,88 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ist mit 12,53 % anzugeben.

Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 an.

In 2021 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 45,73 % (Vorjahr: 46,09 %).

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

#### Liquidität

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

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	<u>726</u>	<u>587</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	930	707
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	-42
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-533</u>	<u>-533</u>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.030	898
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>1.428</u>	<u>1.030</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>398</u>	<u>132</u>

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

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

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	50,48	46,18	41,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,45	5,36	5,28
Fluktuation	%	7,35	9,58	7,67
Leerstand	WE	1	0	1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,32	0	0,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	14,31	18,56	15,24
Kapitaldienstquote	%	45,73	46,09	47,87
Forderungsverluste	%	0,2	0,2	0,2

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für den Standort Schönberg gehen wir wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Ansiedlung von Firmen in den nahegelegenen Gewerbegebieten und der Nähe zu den alten Bundesländern, von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 7 Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 1%. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand.

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

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

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten bei Nichtzahlung zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,18 % der Mieterlöse. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Im Rahmen der Umsetzung unseres Risikomanagements wurden in den zurückliegenden Jahren und im Berichtsjahr entweder Kredite umgeschuldet, sondergetilgt oder Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Für 92,4 % aller unserer Kreditverbindlichkeiten bestehen keine Zinsänderungsrisiken mehr, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 4,76 €/m<sup>2</sup> und 7,03 €/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 Instandhaltungsaufgaben erledigt werden. Es kann in der Zukunft zu weiteren Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau 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 Modernisierung 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 Schönberg hat sich verbessert. Die Transferhaushalte haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in Schönberg die notwendige Infrastruktur vorfinden, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen und in den umliegenden Gewerbegebieten oder in Lübeck Arbeit gefunden haben.

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

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

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

Zusammenfassend sind derzeit 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 abgemildert werden oder 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 könnte auf Grund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele haben, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligen will. 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 unter 1 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungen für den Planungszeitraum bis 2026 von T€ 1.980. Damit werden durchschnittlich 23,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. p.a. investiert. Unsere Gesellschaft plant Investitionen für Wohnungsneubau im Planungszeitraum in Höhe von T€ 3.764. Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten und durch einen Neubau Wohnraum zu schaffen und die Mieter dadurch an die Gesellschaft zu binden.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2022 bis 2026 von T€ 1.448 wird die Eigenkapitalquote weiter erhöhen.

Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird im Wesentlichen während des Planungszeitraumes negativ sein.

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

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

Grundsätzlich lässt sich aus allen bekannten Daten ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft nach dem Ende der Pandemie aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2026 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 11.04.2022



Post  
Geschäftsführerin

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

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, 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.

Stralsund, den 2. Mai 2022



BTR SUMUS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder  
Wirtschaftsprüfer

**Anlagen**  
**zum Jahresabschluss 2021 der GGS**

## Inhaltsverzeichnis:

- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2021;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2021,
- Vergleich Finanzplanung – Bilanzveränderungen 2021
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse****1. Rechtliche Verhältnisse**

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

- Geschäftsführung:** Frau Heike Post  
Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftsvertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.
- Aufsichtsrat:** Laut § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum Zeitpunkt der Prüfung sieben Mitglieder an.
- Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweiligen gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zzgl. des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Beendigung der Legislaturperiode folgt.
- Wegen der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.
- Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.
- Aufsichtsratssitzungen:** Vom 01.01.2021 bis zum Prüfungsende im Jahr 2022 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:
- 25.02.2021**
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Allgemeines)
  - Informationen zum Verkauf von Straßenflächen an die Eigentümergem. Behnke & Schmidt
  - Ankauf Lübecker Straße 14
  - Sanierungen, Investitionen
  - Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und des 5-jährigen Finanzplans
  - Beschluss zum Umlaufverfahren
  - Verschiedenes
- 04.11.2021**
- Bericht des Wirtschaftsprüfers Herrn Schröder zum Jahresabschluss 2020
  - 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 Stadt Schönberg mbH
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlungen: Vom 01.01.2021 bis zum Prüfungsende im Jahr 2022 haben zwei Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

**25.02.2021**

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Allgemeines)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

**04.11.2021**

- Bericht des Wirtschaftsprüfers Herrn Schröder zum Jahresabschluss 2020
- 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 Stadt Schönberg mbH

Wirtschaftsjahr: Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital: Das Stammkapital beträgt EUR 25.600,00.

Vorjahresabschlüsse: Der Jahresabschluss 2020 wurde am 4. November 2021 vom Gesellschafter festgestellt.

Offenlegung: Der Jahresabschluss 2020 wurde am 1. März 2022 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## 2. Wirtschaftliche Verhältnisse

### Eigener Hausbesitz

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche
Wohn- und Gewerbeeinheiten				
- Wohnungen	312	17.045	312	17.045
- Gewerbliche Einheiten	1	25	1	25
	<u>313</u>	<u>17.070</u>	<u>313</u>	<u>17.070</u>
Übriger Bestand				
- Garagen / Stellplätze	<u>436</u>	<u>0</u>	<u>436</u>	<u>0</u>

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsanziert.

### Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

## 3. Steuerliche Verhältnisse

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

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

Die Steuererklärungen sind bis zum Jahr 2020 beim Finanzamt eingereicht und bis zum Jahr 2019 veranlagt.

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

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

**BILANZ**

**AKTIVA**

**A. Anlagevermögen**

**EUR 7.437.726,62**  
(Vorjahr EUR 7.668.868,62 )

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				
a) Grund und Boden	1.440.861,40	0,00	0,00	1.440.861,40
b) Gebäude	5.997.084,00	0,00	-184.760,00	5.812.324,00
c) Außenanlagen	201.260,00	0,00	-46.382,00	154.878,00
	----- 7.639.205,40	----- 0,00	----- -231.142,00	----- 7.408.063,40
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	29.663,22
	----- <u>7.668.868,62</u>	----- <u>0,00</u>	----- <u>-231.142,00</u>	----- <u>7.437.726,62</u>

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2021 ist in dem im Anhang (Anlage 1, Seite 3) beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

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

Im Berichtsjahr gab es keine Zugänge oder Abgänge im Anlagevermögen.

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

<b>1. Unfertige Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>595.111,50</b>
	(Vorjahr EUR	539.155,56 )

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2021 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von EUR 576.205,18 gegenüber.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	<b>EUR</b>	<b>7.427,06</b>
	(Vorjahr EUR	12.221,66 )

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

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

<b>2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
	(Vorjahr EUR	8.262,50 )

Die Forderung betraf die 3. Kaufpreisrate aus dem Verkauf der Flurstücke 263/34 (247 qm) und 273/29 (937 qm) der Gemarkung Bauhof Schönberg. Die Rate wurde fristgemäß am 11. Februar 2021 bezahlt.

<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>5.147,79</b>
	(Vorjahr EUR	14.533,79 )

	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Schadenersatzansprüche	0,00	2.374,64
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	5.147,79	12.159,15
	<u>5.147,79</u>	<u>14.533,79</u>

Das im Berichtsjahr ausgewiesene Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger betrifft die Abrechnung des Stromverbrauches mit der E.ON edis Vertrieb GmbH sowie des Wasserverbrauches mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

**III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben**

	<b>EUR</b>	<b>1.427.915,70</b>
	(Vorjahr EUR	1.030.082,03 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kassenbestand	650,39	429,86
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	513.551,63	767.779,84
Aareal Bank AG, Wiesbaden	84.239,06	54.002,64
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	829.474,62	207.869,69
	-----	-----
	<u>1.427.915,70</u>	<u>1.030.082,03</u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

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

**NACHRICHTLICHER AUSWEIS****Treuhandguthaben**

<b>EUR</b>	<b>133.789,45</b>
(Vorjahr EUR	126.865,92 )

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

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

<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>EUR</b>	<b>25.600,00</b>
	(Vorjahr	EUR	25.600,00 )
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>EUR</b>	<b>1.679.851,48</b>
	(Vorjahr	EUR	1.679.851,48 )
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
<b>1. Satzungsmäßige Rücklagen</b>		<b>EUR</b>	<b>12.782,30</b>
	(Vorjahr	EUR	12.782,30 )
<b>IV. Gewinnvortrag</b>		<b>EUR</b>	<b>2.564.412,39</b>
	(Vorjahr	EUR	2.201.728,13 )

EUR

Gewinnvortrag zum 1. Januar 2021	2.201.728,13
zuzüglich Jahresüberschuss 2020	362.684,26
	-----
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2021	<u>2.564.412,39</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 4. November 2021 wurde der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 362.684,26 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.201.728,13 auf neue Rechnung vorgetragen.

<b>V. Jahresüberschuss</b>		<b>EUR</b>	<b>499.629,01</b>
	(Vorjahr	EUR	362.684,26 )
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>		<b>EUR</b>	<b>175.776,36</b>
	(Vorjahr	EUR	180.170,77 )

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

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

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

**EUR 26.265,00**  
(Vorjahr EUR 21.350,00 )

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2021</u> <u>EUR</u>	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u> <u>EUR</u>	<u>Zuführung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2021</u> <u>EUR</u>
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00	-865,13 (A) -7.734,87	13.135,00	18.535,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	7.000,00	-2.570,00	2.570,00	7.000,00
Veröffentlichungen	350,00	-135,00	515,00	730,00
	-----	-----	-----	-----
	<u>21.350,00</u>	<u>-10.439,87</u>	<u>16.220,00</u>	<u>26.265,00</u>

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

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

**EUR 3.694.937,08**  
(Vorjahr EUR 4.157.906,49 )

davon mit einer Restlaufzeit bis  
zu einem Jahr: 459.309,99 EUR  
(im Vorjahr: 462.971,65 EUR)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2021</u> <u>EUR</u>	<u>Zugänge</u> <u>EUR</u>	<u>Tilgung</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2021</u> <u>EUR</u>
<b><u>Langfristige Darlehen:</u></b>				
Finanzierungsmittel für Modernisierungsmaßnahmen	3.428.265,70	0,00	-379.752,54	3.048.513,16
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	729.640,79	0,00	-83.216,87	646.423,92
	-----	-----	-----	-----
	<u>4.157.906,49</u>	<u>0,00</u>	<u>-462.969,41</u>	<u>3.694.937,08</u>

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit TEUR 646 (im Vorjahr: TEUR 730) Altschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altschuldenanteil von 37,87 EUR/m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 42,74 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von TEUR 463.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

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

<b>2. Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>EUR</b>	<b>576.205,18</b>
	(Vorjahr EUR	569.242,08 )

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2021.

<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>72.441,06</b>
	(Vorjahr EUR	40.262,21 )

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	72.441,06 EUR
(im Vorjahr:	40.262,21 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte. Zum Prüfungszeitpunkt (Stand: 25. April 2022) waren die Verbindlichkeiten soweit sie fällig waren beglichen.

<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>EUR</b>	<b>3.997,19</b>
	(Vorjahr EUR	3.642,47 )

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	3.997,19 EUR
(im Vorjahr:	3.642,47 EUR)

<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>123.655,79</b>
	(Vorjahr EUR	0,00 )

Die Gesellschaft hat gemäß Bescheid des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. 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 515.884,24, 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 200.000,00 wird in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten rätierlich aufgelöst.

<b>E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>EUR</b>	<b>17.775,83</b>
	(Vorjahr EUR	17.903,97 )

Es handelt sich bei diesem Posten um die Abgrenzung bereits im Dezember vereinnahmter Mieten für das Folgejahr.

#### **NACHRICHTLICHER AUSWEIS**

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>EUR</b>	<b>133.789,45</b>
	(Vorjahr EUR	126.865,92 )

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Treuhandvermögen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****1. Umsatzerlöse****a) aus der Hausbewirtschaftung**

	<b>EUR</b>	<b>1.703.595,92</b>
	(Vorjahr EUR	1.688.789,44 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sollmieten	1.117.010,44	1.097.295,67
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	539.155,56	554.051,64
Mieten für Garagen und Stellplätze	30.801,43	26.402,75
Pachterlöse	25.730,26	21.280,44
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	-9.101,77	-10.241,06
	<u>1.703.595,92</u>	<u>1.688.789,44</u>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten, höherer Mieten für Garagen und Stellplätze und Pachterlöse trotz gesunkener Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.

Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von EUR 8,15/qm/Monat im Vorjahr auf EUR 8,17/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

**b) aus anderen Lieferungen und Leistungen**

	<b>EUR</b>	<b>2.890,00</b>
	(Vorjahr EUR	0,00 )

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

	<b>EUR</b>	<b>55.955,94</b>
	(Vorjahr EUR	-14.511,63 )

<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>EUR</b> (Vorjahr EUR)	<b>100.990,90</b> 29.206,02 )
	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	6.360,42	5.294,86
Versicherungsentschädigungen	5.525,52	4.001,20
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	4.491,76	7.588,32
Kostenerstattungen Mieterklagen	1.829,99	2.858,83
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	865,13	1.482,95
Mahngebühren	505,80	565,92
Ertrag aus anteiliger Ausbuchung der Verbindlichkeit Altschuldenhilfe	76.344,21	0,00
Übrige	673,66	3.019,53
	<u>100.990,90</u>	<u>29.206,02</u>

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

#### 4. Materialaufwand

<b>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>EUR</b> (Vorjahr EUR)	<b>-839.478,60</b> -812.188,16 )
	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Betriebskosten	-589.687,85	-537.315,83
Instandhaltungskosten	-249.790,75	-274.872,33
	<u>-839.478,60</u>	<u>-812.188,16</u>

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Fassadensanierung (TEUR 41) in der Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 und für Dacharbeiten an den Garagen in der Erst-Barlach-Str. 4 - 9 (TEUR 13) enthalten.

#### 5. Personalaufwand

<b>a) Löhne und Gehälter</b>	<b>EUR</b> (Vorjahr EUR)	<b>-11.323,20</b> -12.177,60 )
<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>	<b>EUR</b> (Vorjahr EUR)	<b>-46,00</b> -281,51 )

<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>EUR</b>	<b>-231.142,00</b>
	(Vorjahr EUR	-229.040,65 )
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-196.495,00</b>
	(Vorjahr EUR	-195.565,83 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kosten der Geschäftsbesorgung	-149.172,55	-143.885,35
Prüfungs- und Beratungskosten	-14.053,91	-14.350,00
Forderungsverluste	-9.038,00	-9.203,12
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	-3.693,76	-2.432,05
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-2.301,20	-3.253,46
Rechtsberatkungskosten	-5.363,57	-5.177,52
Aufbewahrungskosten	-2.570,40	-7.000,00
Unternehmenswerbung	-4.342,38	-4.261,94
Kosten des Zahlungsverkehrs	-2.248,23	-1.928,08
Beiträge	-1.864,00	-1.790,01
Sachversicherungen	-904,40	-904,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	-582,60	-559,90
Aufsichtsratsvergütungen	-360,00	-570,00
Spenden	0,00	-250,00
	<u>-196.495,00</u>	<u>-195.565,83</u>
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>1.326,95</b>
	(Vorjahr EUR	2.933,01 )
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-69.585,24</b>
	(Vorjahr EUR	-77.418,17 )
	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Modernisierungskredite	-56.029,19	-62.248,28
Altkredite	-13.556,05	-15.169,89
	<u>-69.585,24</u>	<u>-77.418,17</u>

<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>513.799,67</b>
	(Vorjahr EUR	<b>379.744,92</b> )

<b>11. Sonstige Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>-17.060,66</b>
	(Vorjahr EUR	-17.060,66 )

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>499.629,01</b>
	(Vorjahr EUR	362.684,26 )

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

**A. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**

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

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung?**

**Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)?**

**Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

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

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

Im Geschäftsjahr haben zwei Gesellschafterversammlungen und zwei Aufsichtsrats-sitzungen stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

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

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

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

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

## **B. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**

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

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

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

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

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

Wir haben keine Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung festgestellt.

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

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

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

**Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

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

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

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

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

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

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

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

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

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

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

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

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

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

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

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

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

Entfällt.

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

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

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

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

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

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

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

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

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

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

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

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

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

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

Eine eigene interne Revision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

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

**Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr?**

**Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind?**

**Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet?**

**Liegen hierüber schriftliche Berichte vor?**

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

### C. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Kredite im Sinne der Fragestellung wurden nicht gewährt.

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

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

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

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

#### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

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

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

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

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

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

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?**

**Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen getätigt.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge bestanden im Berichtsjahr nicht.

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

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

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

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

Grundsätzlich werden Konkurrenzangebote im Rahmen der Ausschreibung eingeholt und berücksichtigt.

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

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

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

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

Nach unseren Erkenntnissen vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

### **c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet?**

**Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor, und wurde hierüber berichtet?**

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

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

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

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

Es haben sich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben.

### **f) Gibt es eine D & O - Versicherung?**

**Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?**

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

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

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

Nach unseren Erkenntnissen sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

#### **D. Vermögens- und Finanzlage**

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

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

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen nicht vor.

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

Wesentliche stille Reserven wurden nicht festgestellt.

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

##### **Fragenkreis 12: Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen?**

###### **Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulage TEUR 4.958. Dem standen Fremdmittel von TEUR 4.515 gegenüber. Dem Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit von TEUR 930 standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 0 und der Finanzierungstätigkeit von TEUR 532 gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 398 erhöhte. Der Finanzmittelbestand betrug am 31. Dezember 2021 TEUR 1.428. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von TEUR 3.695.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Entfällt.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?**

**Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von TEUR 200 erhalten.

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

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

Die Eigenkapitalausstattung (ohne Sonderposten) der Gesellschaft liegt mit 50,5 % der Bilanzsumme über der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen Eigenkapitalausstattung von 25 % der Bilanzsumme.

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

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

## **E. Ertragslage**

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

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

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

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt. Zu erwähnen ist jedoch, dass im Jahresergebnis ein zusätzlicher Ertrag in Höhe von TEUR 76 aus der Auflösung der Verbindlichkeit aus der Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern enthalten ist.

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

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

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

Konzessionsabgaben werden nicht erhoben.

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

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

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte.

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

s. 15 a)

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

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

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

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

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	1.717,0	1.706,5	-10,5
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	2,0	56,0	54,0
Sonstige betriebliche Erträge	27,0	101,0	74,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-944,0	-839,5	104,5
	-----	-----	-----
<b>Rohergebnis</b>	802,0	1.024,0	222,0
Personalaufwand/Gehälter	-13,0	-11,4	1,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	-230,0	-231,1	-1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-196,0	-196,5	-0,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	1,3	-1,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-70,0	-69,6	0,4
	-----	-----	-----
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	296,0	516,7	220,7
Steuern	-17,0	-17,1	-0,1
	-----	-----	-----
<b>Jahresergebnis</b>	<u>279,0</u>	<u>499,6</u>	<u>220,6</u>

**Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen**

Insgesamt weicht das Ist-Rohergebnis vom Planansatz um TEUR 222,0 ab. Dies hat folgende Ursachen:

Neben den höheren Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen als geplant, führten insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen zu einem besseren Rohergebnis.

Während in der Planung von nahezu gleichbleibenden umlegbaren Betriebskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgegangen wurde, ergaben sich um TEUR 56 höhere umlegbare Betriebskosten. Dies spiegelt sich sowohl in den Bestandsveränderungen als auch in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wider.

Zusammenfassend ergibt sich ein um TEUR 220,6 höheres Jahresergebnis als geplant.

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Vergleich**  
**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	279,0	499,6	220,6
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	230,0	231,1	1,1
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5,0	-4,3	0,7
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	-8,0	-33,5	-25,5
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	4,9	4,9
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4,0	163,0	167,0
8. Zinsaufwand Darlehen	70,0	69,6	-0,4
<b>9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>562,0</b>	<b>930,4</b>	<b>368,4</b>
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-100,0	0,0	100,0
<b>11. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
12. Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0	0,0
13. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-463,0	-463,0	0,0
14. Gezahlte Zinsen	-70,0	-69,6	0,0
<b>15. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-533,0</b>	<b>-532,6</b>	<b>0,0</b>
16. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands Summe aus Ziffer 8, 10, 14)	-71,0	397,8	426,8
17. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	993,0	1.030,1	37,1
<b>18. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>922,0</b>	<b>1.427,9</b>	<b>463,9</b>

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch**

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote in %	50,5	46,2	41,9
Liquiditätsgrad 3 in %	164,1	143,9	137,3
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	397,8	173,9	139,9
Kapitaldienstquote in %	45,73	46,09	47,87
Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	14,31	18,56	15,24
Leerstandsquote in %	0,32	0	0,32
Fluktuationsrate in %	7,35	9,58	7,67
Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	1.117	1.097	1.082
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m <sup>2</sup>	5,45	5,36	5,28
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-	-

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

<b>Gläubiger</b>	<u>Stand am</u>		<u>laufende</u>	<u>Sonder-</u>	<u>Abgang/</u>	<u>Stand am</u>
	<u>01.01.2021</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>tilgungen</u>	<u>Umschuldung</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Deutsche Kreditbank AG	2.284,5	0,0	-255,5	0,0	0,0	2.029,0
Landesförderinstitut	38,0	0,0	-4,1	0,0	0,0	33,9
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.285,8	0,0	-132,2	0,0	0,0	1.153,6
Deutsche Pfandbriefbank AG	549,6	0,0	-71,2	0,0	0,0	478,4
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Summe Darlehen Kreditinstitute</b>	<b>4.157,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-463,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.694,9</b>
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:						
- Tilgung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Unterwegs befindliche Zahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b><u>4.157,9</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>-463,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>3.694,9</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. unberechtigter 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 berichtigt 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, Kapitalverkehrssteuer, 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 Auslagensersatz 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 Auslagensersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren 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.

## Beschlussvorschlag

### zur Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH vertreten durch die Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH

vorgelegt durch Herr Busse (Aufsichtsratsvorsitzender)

Beschluss-Nr.: 1/2022 GGS

zur Gesellschafterversammlung: 14.06.2022

Betreff:

Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Frau Heike Post, für das Geschäftsjahr 2021.

Beschlussgegenstand:

Der Aufsichtsrat erklärt 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 § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2020	2.564.412,39 €
Jahresüberschuss vom 01.01. bis zum 31.12.2021	<u>499.629,01 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.064.041,40 €
	=====

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

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

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag

Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (7):

davon anwesend: 4

Ja-Stimmen: 4

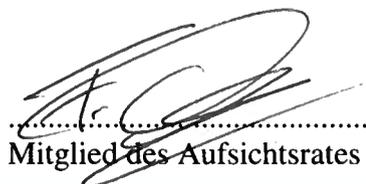
Nein-Stimmen: ✓

Stimmenthaltungen: ✓

Schönberg, 14.06.2022



Stellw. Aufsichtsratsvorsitzender



Mitglied des Aufsichtsrates

## Abstimmungsergebnis

der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,  
vertreten durch die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH

zum Beschlussvorschlag-Nr. 1/2022 des Aufsichtsrats der GGS mbH

**Beschluss-Nr.:** 1/2022 GGS

der Gesellschafterversammlung vom: 14.06.2022

### Beratungsergebnis:

Die Gesellschafterversammlung hat den Vorschlag mit folgendem Abstimmungsergebnis zum Beschluss ~~erhoben~~/abgelehnt.

Die Gesellschafterversammlung wird vertreten durch den Bürgermeister Herrn Korn, Stadt Schönberg.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gesellschafterversammlung: 1

davon anwesend: 1

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Schönberg, den 14.06.2022

.....  
Gesellschafterversammlung