

Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 25.06.2024
<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 31.12.2022 wurde durch die BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am **04.06.2024** 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. – 31.12.2022 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 31.12.2023 keine Einwendungen zu erheben sind.

Die Bilanz auf den 31.12.2023, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2023 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs.1 des Gesellschaftervertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2022	3.296.051,57 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2023 – 31.12.2023	426.122,34 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.722.173,91 €

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 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

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

Anlage/n

1	Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
2	Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
3	Anlagen zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
4	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
5	Beschluss Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung vom 04.06.2024 zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
6	Feststellungsvermerk - Landesrechnungshof M-V zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2023

der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Steinstraße 18
19205 Gadebusch

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2023

der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Gadebusch

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

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. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße
 - 2.1. Falsche Darstellungen
 - 2.2. Sonstige Verstöße
- 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 2023
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
 Anhang
2. Lagebericht und Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
3. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
4. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
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 2023 bis 31. Dezember 2023
7. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
8. Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

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 27. April 2023 (AZ: 22A-13.0231-568/2023) 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 2023,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023,
- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und
- die wirtschaftlichen Verhältnisse im Geschäftsjahr 2023

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

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

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

- die Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW),
- 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 beigelegt.

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

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

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

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

In der Anlage 6 ist ein Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans 2023 dargestellt.

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

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 9 beigelegten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024“ 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 2023 einen Jahresüberschuss von TEUR 426.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.440 (55,9 %) 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 565 erhöhte. Ursächlich hierfür ist der Mittelzufluss aus der laufenden 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 2024 bis 2028 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 898. Dieser wird zu einer weiteren Stabilisierung der Eigenkapitalquote führen.

Latente Risiken sieht die Geschäftsleitung in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in den allgemein gestiegenen Kosten für Energieträger und den Kostensteigerungen im Baugewerbe. Außerdem wird der Weg zur Klimaneutralität für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft für das Unternehmen als ganz erhebliche Herausforderung hervorgehoben. Gleichzeitig wird die Nähe zu den alten Bundesländern als eine Chance gesehen.

Im Zusammenhang mit den Preissteigerungen, dem Handwerkermangel, dem Ukraine-Krieg sowie der Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung 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 für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 mit einem jährlichen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Jedoch wird sich die Liquidität über den Zeitraum 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 2028 im aktivierungs- und nicht aktivierungsfähigen Bereich insgesamt TEUR 3.619 inklusive der Investitionen für den geplanten Erwerb von zwei Gebäuden der Volkssolidarität in Höhe von TEUR 1.642 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. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

2.1. Falsche Darstellungen

Falsche Darstellungen stellten wir bei unserer Prüfung nicht fest.

2.2. Sonstige Verstöße

Sonstige Verstöße stellten wir im Laufe unserer Prüfung nicht fest.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Anlage 1) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (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 2024 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 2022; er wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 4. Mai 2023 unverändert festgestellt.

Die Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger ist am 16. Oktober 2023 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 2023 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 12.0 geführt. Das verwendete Wohnungsverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm in der Release Fassung 12.0 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main testiert. Die entsprechende Softwarebescheinigung vom 5. April 2022 für das Programm wurde uns vorgelegt. Das Programm ermöglicht bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung.

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 2023 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 2023 (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 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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

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

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGEN						
Sachanlagen =	7.117,6	73,1	7.210,4	77,7	-92,8	
Langfristig gebundenes Vermögen	7.117,6	73,1	7.210,4	77,7	-92,8	-1,3
Im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten	671,6	6,9	661,4	7,1	10,2	1,5
Forderungen aus Vermietung	6,8	0,1	10,1	0,1	-3,3	-32,7
Sonstige Vermögensgegenstände/Rechnungsabgrenzungsposten	10,3	0,1	32,9	0,4	-22,6	-68,7
Liquide Mittel	1.929,3	19,8	1.363,6	14,7	565,7	41,5
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.618,0	26,9	2.068,0	22,3	550,0	26,6
AKTIVA	9.735,6	100,0	9.278,4	100,0	457,2	4,9

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
KAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	25,6	0,3	25,6	0,3	0,0	0,0
Rücklagen	1.692,6	17,4	1.692,6	18,2	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3.296,1	33,9	3.064,1	33,0	232,0	7,6
Jahresergebnis	426,1	4,4	232,0	2,5	194,1	83,7
Eigenkapital	5.440,4	55,9	5.014,3	54,0	426,1	8,5
Sonderposten für Investitionszulagen	167,0	1,7	171,4	1,8	-4,4	-2,6
Wirtschaftliche Eigenmittel	5.607,4	57,6	5.185,7	55,9	421,7	8,1
Bankdarlehen, Verbindlichkeiten u. Rückstellungen (> 1 Jahr) =	2.719,6	27,9	2.808,3	30,3	-88,7	-3,2
Langfristige Fremdmittel	2.719,6	27,9	2.808,3	30,3	-88,7	-3,2
Rückstellungen	20,5	0,2	14,4	0,2	6,1	42,4
Bankschulden (< 1 Jahr)	490,8	5,0	473,9	5,1	16,9	3,6
Lieferantenverbindlichkeiten	69,8	0,7	70,9	0,8	-1,1	-1,6
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	721,8	7,4	663,8	7,2	58,0	8,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1,3	0,0	1,2	0,0	0,1	8,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	81,4	0,8	38,8	0,4	42,6	109,8
Rechnungsabgrenzungsposten	23,0	0,2	21,4	0,2	1,6	7,5
Kurzfristige Fremdmittel	1.408,6	14,5	1.284,4	13,8	124,2	9,7
PASSIVA	9.735,6	100,0	9.278,4	100,0	457,2	4,9

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 457,2 auf TEUR 9.735,6 erhöht. Diese Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des kurzfristig gebundenen Vermögens (TEUR 550) sowie der Zunahme der wirtschaftlichen Eigenmittel (TEUR 421,7).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 77,7 % im Vorjahr auf 73,1 % im Berichtsjahr vermindert. Dabei stehen Zugängen von TEUR 135,3 Abschreibungen von TEUR 228,1 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 426,1.

Auf der Passivseite verringerten sich die langfristigen Fremdmittel (TEUR 88,7). Die langfristigen Fremdmittel haben sich im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen vermindert.

Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich um TEUR 124,2. Der Anstieg hängt im Wesentlichen mit dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten zusammen.

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

Das kurzfristig gebundene Vermögen reicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu tilgen. Die Überdeckung beträgt TEUR 1.209 (im Vorjahr: TEUR 784).

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>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	426,1	232,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	228,2	227,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	6,1	28,2
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	15,7	-96,7
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	487,8	2,1
Zinsaufwendungen	53,6	61,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.213,1	450,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-135,3	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-135,3	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-458,5	-452,8
Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-53,6	-61,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-512,1	-514,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	565,7	-64,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.363,6	1.427,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.929,3	1.363,6

Der Finanzmittelfonds besteht aus liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 1.929,3 (im Vorjahr: TEUR 1.363,6).

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von TEUR 1.213,1 erwirtschaftet, der für den Kapitaleinsatz zur Verfügung stand.

Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 565,7.

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>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	426,1	232,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	228,2	227,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,4	-4,4
Cashflow nach DVFA/SG	<u>649,9</u>	<u>454,9</u>
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15,7	-96,7
Zunahme Rückstellungen	6,1	28,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	487,8	2,1
Zinsaufwendungen	53,6	61,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.213,1</u>	<u>450,1</u>
Gezahlte Zinsen	-53,6	-61,6
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-458,5	-452,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>701,0</u>	<u>-64,3</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-135,3	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-135,3</u>	<u>0,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<u>565,7</u>	<u>-64,3</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.363,6	1.427,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.929,3</u>	<u>1.363,6</u>

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

Wesentliche Kennzahlen zur Finanz- und Vermögensstruktur

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
(Wirtschaftliche Eigenmittel + langfristiges Fremdkapital) x 100 Anlagevermögen = Anlagendeckung II in %	$\frac{(5.607 + 2.720) \times 100}{7.118}$ 117,0	$\frac{(5.186 + 2.808) \times 100}{7.210}$ 110,9
Jahresergebnis x 100 Eigenkapital = Eigenkapitalrentabilität in %	$\frac{426 \times 100}{5.440}$ 7,8	$\frac{232 \times 100}{5.014}$ 4,6
Schulden Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit = Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	$\frac{4.129}{1.213}$ 3,4	$\frac{4.092}{450}$ 9,1
Flüssige Mittel x 100 Kurzfristige Verbindlichkeiten = Liquidität 1. Grades	$\frac{1.929 \times 100}{1.409}$ 136,9	$\frac{1.364 \times 100}{1.284}$ 106,2
(Flüssige Mittel + Forderungen) x 100 Kurzfristige Verbindlichkeiten = Liquidität 2. Grades	$\frac{(1.929 + 17) \times 100}{1.409}$ 138,1	$\frac{(1.364 + 43) \times 100}{1.284}$ 109,6
(Flüssige Mittel + Forderungen + Vorräte) x 100 Kurzfristige Verbindlichkeiten = Liquidität 3. Grades	$\frac{(1.929 + 17 + 672) \times 100}{1.409}$ 185,8	$\frac{(1.364 + 43 + 661) \times 100}{1.284}$ 161,1

3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2023 und 2022 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen.

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	1.939,9	92,6	1.794,0	91,0	145,9	8,1
Bestandsveränderungen	10,2	0,5	66,3	3,4	-56,1	-84,6
Andere betriebliche Erträge	144,2	6,9	110,8	5,6	33,4	30,1
Betriebsleistung	2.094,3	100,0	1.971,1	100,0	123,2	6,3
Betriebskosten	-666,2	-31,8	-663,0	-33,6	-3,2	0,5
Instandhaltungskosten	-448,5	-21,4	-522,3	-26,5	73,8	-14,1
Rohergebnis	979,6	46,8	785,8	39,9	193,8	24,7
Personalaufwand	-18,6	-0,9	-12,4	-0,6	-6,2	50,0
Normalabschreibungen	-228,2	-10,9	-227,3	-11,5	-0,9	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern	-261,7	-12,5	-257,9	-13,1	-3,8	1,5
Betriebliche Aufwendungen	-508,5	-24,3	-497,6	-25,2	-10,9	2,2
Betriebsergebnis	471,1	22,5	288,2	14,6	182,9	63,5
Finanzergebnis	-45,0	-2,1	-56,2	-2,9	11,2	-19,9
Jahresüberschuss	426,1	20,3	232,0	11,8	194,1	83,7

Bei einer höheren Betriebsleistung, höheren Betriebskosten und geringeren Instandhaltungskosten ergibt sich ein um TEUR 193,8 verbessertes Rohergebnis.

Dabei verringerten sich insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der Hausbewirtschaftungskosten um TEUR 73,8. Im Berichtsjahr erfolgten u. a. die Strangsanierung und Pflasterarbeiten an den Zuwegungen in der Lindenstr. 16-18 sowie der Einbau von Brandschutztüren in der Ernst-Barlach-Str. 1-3, 4-6 und 7-9.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig erhöht.

Unter Berücksichtigung eines verbesserten Zinsergebnisses durch günstigere Zinskonditionen für umgeschuldete Kredite und günstigere Prolongationen in Vorjahren wurde gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 194,1 verbessertes Jahresergebnis erwirtschaftet.

IV. Wirtschaftsplan

Dem Wirtschaftsplan 2024 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 4. Dezember 2023 zugestimmt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans 2023 und der Ist-Zahlen, seiner Abwicklung sowie Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen ist diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt.

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

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

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

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

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

F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk

Das Volumen der durch die Stadt Schönberg verbürgten Verbindlichkeiten beläuft sich auf nominal TEUR 3.788,7 bzw. nominal TEUR 3.896,2 Insgesamt nominal TEUR 7.684,9. Die betreffenden Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2023 mit TEUR 1.566,7 bzw. TEUR 1.201,6, insgesamt TEUR 2.768,3.

Die Kreditvolumina, die in den Jahren 2024 bis 2027 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 80,00 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 7.117,5 gekürzt um den Sonderposten für Investitionszulage von TEUR 167,0 und Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 2.783,7 ergibt sich eine Überdeckung des Vermögens von TEUR 4.166,8 (im Vorjahr: TEUR 3.796,8). Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 228 sind geringer als die jährlichen laufenden Tilgungen von zurzeit TEUR 459.

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 2023 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 2023 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 2024 bis 2028 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 1.642. Dieser wird zu einem weiteren Anstieg der Eigenkapitalquote beitragen. Darüber hinaus rechnet sie in den Jahren 2024 bis 2028 mit einem positiven Cashflow aus der laufenden 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 2023 (Anlagen) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 2) der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,

unter dem Datum vom 24. April 2024 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolosen Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

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

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

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

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 24. April 2024



BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dokument unterschrieben
von: Jörn Schröder
am: 29.04.2024 09:47



Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung der Abschlussprüfung (IDW PS 450 n.F.). 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 24. April 2024

BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss

zum 31.12.2023

Grundstücksgesellschaft

Stadt Schönberg mbH

(GGS)

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2023
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2023
- Anhang zum 31.12.2023
- Entwicklung des Anlagevermögens 2023
- Verbindlichkeitsspiegel 2023
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.939.874,90	1.793.961,31
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		10.192,18	66.331,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		144.152,35	110.816,22
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.114.664,64	-1.185.299,98
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-17.201,60		-12.103,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.372,24	-18.573,84	-289,96

6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-228.158,00	-227.288,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-241.478,11	-240.782,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.625,23	5.379,77
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-53.611,88	-61.654,19
		-----	-----
10. Ergebnis nach Steuern		446.358,19	249.070,83
11. Sonstige Steuern		-20.235,85	-17.060,66
		-----	-----
12. Jahresüberschuss		<u>426.122,34</u>	<u>232.010,17</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

ANHANG zum Geschäftsjahr 2023

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 31.12.2023 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 05.07.2021.

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 21 und 38 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€ 671,6 (Vorjahr T€ 661,4) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 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€ 1.929,3 (Vorjahr: T€ 1.363,6) erhöhte sich um T€ 565,7.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 162,1 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€ 426,1 gestiegen, beträgt T€ 5.440,4 (Vorjahr: T€ 5.014,3) und erhöhte sich von 54,0 % auf 55,9 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungskosten	40.000,00	7.504,44	0,00	7.504,44	40.000,00
Abrechnungsdienst	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	13.500,00	13.500,00	0,00	14.800,00	14.800,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	930,00	669,98	260,02	700,00	700,00
	<u>54.430,00</u>	<u>21.674,42</u>	<u>260,02</u>	<u>28.004,44</u>	<u>60.500,00</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 31.12.2023: T€ 1.566,7) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2023: T€ 1.201,6) 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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der anteiligen Ausbuchung der Verbindlichkeiten Altschuldenhilfe in Höhe von € 86.540,99 enthalten. Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft 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 31.12.2023, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 59 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt zudem über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2023, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2024 bis 2028 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine weitere aktive Steuerabgrenzung begründet. 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 eine geringfügige Mitarbeiterin.

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€ 13,0.

Prokura: Tino Kraft, Immobilienfachwirt

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Vorsitzender:	Sebastian Busse	Kriminalbeamter
stellv. Vorsitzender:	Michael Heinze bis 12.03.2024	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€ 0,3.

Der Abschlussprüfer erhält für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 T€ 7,7 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

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

Ergebnisverwendung

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 04.05.2023 wurde der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 232.010,17 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 3.064.041,40 auf neue Rechnung vorgetragen und der Jahresabschluss des Vorjahres wurde festgestellt.

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

G. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres 2023 eingetreten sind, waren nicht zu verzeichnen.

Gadebusch, 25.03.2024



Heike Post

Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch**Entwicklung des Anlagevermögens 2023**

	<u>Bruttowerte</u>				<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u> <u>kosten</u> <u>Stand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Umbuchung</u>	<u>Stand</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibung</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert</u>
	<u>01.01.2023</u>				<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.460.447,88	135.261,04	0,00	0,00	17.595.708,92	-10.507.830,48	7.087.878,44	7.180.775,40
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	-8.341,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>17.498.452,20</u>	<u>135.261,04</u>	<u>-8.341,10</u>	<u>0,00</u>	<u>17.625.372,14</u>	<u>-10.507.830,48</u>	<u>7.117.541,66</u>	<u>7.210.438,62</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u>	<u>Abschreibungen</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Zuschreibung</u>	<u>Stand</u>
	<u>01.01.2023</u>	<u>2023</u>			<u>31.12.2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-10.279.672,48	-228.158,00	0,00	0,00	-10.507.830,48
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.341,10	0,00	8.341,10	0,00	0,00
	<u>-10.288.013,58</u>	<u>-228.158,00</u>	<u>8.341,10</u>	<u>0,00</u>	<u>-10.507.830,48</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch**Verbindlichkeitspiegel 2023**

<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		2.783.695,89	490.780,86	1.883.600,82	409.314,21	1.567	1.202
	Vorjahr	(3.242.185,67)	(473.912,16)	(1.902.463,84)	(865.809,67)	(1.836)	(1.400)
Erhaltene Anzahlungen		721.758,97	721.758,97	0,00	0,00		
	Vorjahr	(663.768,02)	(663.768,02)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen		69.760,63	69.760,63	0,00	0,00		
	Vorjahr	(70.922,33)	(70.922,33)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung		1.265,62	1.265,62	0,00	0,00		
	Vorjahr	(1.265,62)	(1.265,62)	(0,00)	(0,00)		
gegenüber Gesellschaftern		468.136,37	81.368,64	386.767,73	0,00		
	Vorjahr	(38.793,12)	(38.793,12)	(0,00)	(0,00)		
Insgesamt		<u>4.044.617,48</u>	<u>1.364.934,72</u>	<u>2.270.368,55</u>	<u>409.314,21</u>	<u>1.567</u>	<u>1.202</u>
	Vorjahr	(4.016.934,76)	(1.248.661,25)	(1.902.463,84)	(865.809,67)	(1.836)	(1.400)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

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

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 Autobahnanbindung wirken sich auf die Wahl des Wohnortes und damit auf die Nachfrage nach unseren Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

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€ 207 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 426,1 besser entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Die wesentlichen Abweichungen zu den Planzahlen sind im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse, auf geringere abrechenbare Betriebskosten, 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 von 5,62 €/m² auf 6,01 €/m² deutlich gestiegen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuation ist mit 11,18 % in etwa gleich hoch wie im Vorjahr (10,22 %).

Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression rückläufig.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für aktivierungsfähige (T€ 135,3) und nicht aktivierungsfähige Maßnahmen (T€ 448,5), bereinigt um die Versicherungserträge T€ 548,3 (Vorjahr: T€ 512,4) aufgewandt, das entspricht 32,12 €/m² Wfl. (Vorjahr: € 30,02 €/m² Wfl.) und liegt damit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Die eingeschlagene Investitionspolitik wurde im Berichtsjahr vollständig fortgesetzt. Bei unseren Investitionen in die Leerwohnungen wird besonders 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 konnten z. B. in der Lindenstr 16-18 die Kalt- und Warmwasserzirkulationsleitungen sowie die Straßenzuwegung erneuert werden. Der Einbau der Brandschutztüren und die farbliche Instandsetzung der Hausflure ist fortgesetzt worden.

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in aktivierungsfähige Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Erneuerung von drei Heizungsübergabestationen von T€ 135,3 getätigt.

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 2023 mit einem Jahresüberschuss von € 426.122,34 (Vorjahr: € 232.010,17) ab.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Verände- rungen
	T€/2023	T€/2022	T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.939,9	1.794,0	145,9
Bestandsveränderungen	10,2	66,3	-56,1
Sonstige betriebliche Erträge	144,2	110,8	33,4
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 1.114,7	- 1.185,3	70,6
Rohergebnis	979,6	785,8	193,8
Personalaufwand	- 18,6	- 12,4	-6,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 228,2	- 227,3	-0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 241,5	- 240,8	-0,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,6	5,4	3,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 53,6	- 61,6	8,0
Ergebnis nach Steuern	446,3	249,1	197,2
sonstige Steuern	- 20,2	- 17,1	-3,1
Jahresergebnis	426,1	232,0	194,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich hauptsächlich wegen der Mieterhöhung zum 01.11.2022 bei den Sollmieten um T€ 85,5 und wegen höherer abgerechneter Betriebs- und Heizkosten von T€ 62,0 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 höhere Erträge aus Versicherungs- und Bagatellschädenentschädigungen zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind auf geringere Instandhaltungsausgaben zurückzuführen. Der Anteil der CO²-Abgabe, der auf die Gesellschaft entfällt, ist in Höhe von T€ 1,9 bei den nichtumlagefähigen Betriebskosten erfasst.

Die Erhöhung der Personalkosten ist im Wesentlichen auf die Anstellung einer geringfügig beschäftigten Mitarbeiterin zurückzuführen.

Die Forderungsverluste sind mit T€ 15,0 (Vorjahr: T€ 3,0) höher als im Vorjahr ausgefallen. 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€ 3,9 (Vorjahr: T€ 4,7).

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:

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	7.117,6	73,1	7.210,4	77,7	-92,8
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	671,6	6,9	661,4	7,1	10,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17,1	0,2	43,0	0,5	-25,9
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	<u>1.929,3</u>	<u>19,8</u>	<u>1.363,6</u>	<u>14,7</u>	<u>565,7</u>
Gesamtvermögen	<u>9.735,6</u>	<u>100</u>	<u>9.278,4</u>	<u>100</u>	<u>457,2</u>
Passiva					
Eigenkapital					
Sonderposten f. Invest.-Zulage	<u>167,0</u>	<u>1,7</u>	<u>171,4</u>	<u>1,8</u>	<u>-4,4</u>
	5.607,4	57,6	5.185,7	55,9	421,7
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	2.292,9	23,6	2768,3	29,8	-475,4
Verbindlichk. ggü. Gesellschafter	386,7	4,0	0,0	0,0	386,7
Rückstellungen	<u>40,0</u>	<u>0,4</u>	<u>40,0</u>	<u>0,4</u>	<u>0,0</u>
	2.719,6	27,9	2.808,3	30,3	-88,7
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	20,5	0,2	14,40	0,2	6,1
Verbindlichkeiten	1.365,1	14,0	1.248,6	13,5	116,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>23,0</u>	<u>0,2</u>	<u>21,4</u>	<u>0,2</u>	<u>1,6</u>
	1.408,6	14,5	1.284,4	13,8	124,2
Gesamtkapital	<u>9.735,6</u>	<u>100</u>	<u>9.278,4</u>	<u>100</u>	<u>457,2</u>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 73,1 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 228,1 und es erhöhte sich um die Investitionen im Geschäftsjahr von T€ 135,3.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich unter anderem auch wegen der Schlusszahlung der Alt-schuldenhilfeentlastung von T€ 1.363,6 auf T€ 1.929,3. Die Gelder werden in den Folgejahren für Investitionen und für die Tilgung der Altschuldenkredite verwendet werden.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 426,1 erhöht und beträgt T€ 5.440,4 (Vorjahr: T€ 5.014,3). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 55,9 % (Vorjahr: 54,0 %).

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 2024 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 Zinsfest-schreibungszeiträumen, 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€ 53,6. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförder-ten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwi-schen 0,80 % und 1,96 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 1,94 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ist mit 16,56 % anzugeben.

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

In 2023 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinan-zierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 39,84 % (Vorjahr: 42,82 %).

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des An-hangs.

Liquidität

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

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	<u>649</u>	<u>455</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.213	450
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-135	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-512</u>	<u>-514</u>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.364	1.428
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>1.929</u>	<u>1.364</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>565</u>	<u>-64</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	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	55,88	54,04	50,48
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,01	5,62	5,45
Fluktuation	%	11,18	10,22	7,35
Leerstand	WE	1	1	1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,32	0,32	0,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² /Wfl.	32,12	30,02	14,31
Kapitaldienstquote	%	39,84	42,82	45,73
Forderungsverluste	%	0,6	-0,1	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 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 0,11 % 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 91,5 % aller unserer Kreditverbindlichkeiten bestehen keine Zinsänderungsrisiken mehr, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaleinsatz ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 5,70 €/m² und 7,50 €/m². Die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde letztmalig zum 01.08.2023 angepasst. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Im Berichtsjahr konnten zwar alle geplanten Instandhaltungsaufgaben erledigt werden, aber insbesondere die allgemein gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Kosten für Energieträger könnten dazu führen, dass bei gleich hohem Investitionsvolumen weniger Maßnahmen umgesetzt werden können. Es ist schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird 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.

Gemeinsam mit dem Fernwärmeversorger wird ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben sukzessiv eine Klimaschutzstrategie erarbeitet, die den Anteil erneuerbarer Energie von derzeit 54 % Bio-Erdgas weiter erhöht. Die sich anschließende energetische Modernisierung verfolgt neben der Klimaneutralität auch das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Im Berichtsjahr hat die Sanierung der Fernwärmeübergabestationen begonnen, die in den Folgejahren fortgeführt wird.

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 Preissteigerungen, des Handwerkermangels und des Krieges in der Ukraine 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 Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung und die Kosten für Energieträger machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer möglichen negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist seit Jahren als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da unsere Leerstände seit vielen Jahren auf einem Niveau von unter 1 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Unsere Wohnungsunternehmen beabsichtigt im Jahr 2024 zwei Gebäude der Volkssolidarität mit insgesamt 29 Wohneinheiten zu erwerben. Die Objekte liegen in unmittelbarer Nähe zu den Objekten unsere Gesellschaft und stellen eine Ergänzung unseres Gebäudeportfolios dar.

Die Planung beinhaltet diesen geplanten Erwerb. Die Ausgaben für laufende Instandhaltungen für den Planungszeitraum bis 2028 sind mit T€ 3.619 anzugeben. Damit werden jährlich durchschnittlich für laufende Instandhaltungen 39,27 €/m² Wfl. p.a. investiert.

Für den Erwerb werden Aktivierungen von T€ 1.642 geplant. Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten und durch den Erwerb der Gebäude der Volkssolidarität hat die Gesellschaft Wohnraum, für den eine Fremdfirma die Betreuung anbietet.

Die Investitionen im Planungszeitraum beinhalten auch Maßnahmen zur Reduzierung der CO²-Emissionen für die Erneuerung der Fernwärmeübergabestationen und die Erneuerung von Fenstern. Für das Geschäftsjahr 2024 sind hierfür Investitionen von T€ 200 vorgesehen.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2024 bis 2028 von T€ 898 wird die Eigenkapitalquote weiter erhöhen.

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

Der Kapitaleinsatz wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

Die Altanschießerbeiträge 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 2028 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 25.03.2024



Post
Geschäftsführerin

Anlagen
zum Jahresabschluss 2023 der GGS

Inhaltsverzeichnis:

- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2023;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2023,
- Vergleich Finanzplanung – Bilanzveränderungen 2023
- 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:	<p>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.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>
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 sechs Mitglieder an, da ein Aufsichtsratsmitglied in 2024 verstorben ist.
- 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 /
Gesellschafterversammlungen:** Vom 01.01.2023 bis zum Prüfungsende im April 2024 haben zwei gemeinsame Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:
- Gemeinsame Aufsichtsrats-
Sitzungen und Gesellschafter-
versammlungen:**
- 04.05.2023**
- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2022
 - Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2022
 - Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden)
 - Diskussion mit dem Steuerberater zur Übertragung von Aufgaben der Stadt Schönberg auf die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg
 - Verkauf einer Teilfläche vor der Lindenstraße 19-21, 23923 Schönberg an die Eigentümergemeinschaft Behnke & Schmidt
 - Anfrage zum Kauf von folgenden Objekten:
 - Immobilien in der Ernst-Barlach-Straße 16 und Rudolf-Hartmann-Straße 9, Schönberg
 - Kauf der Volkssolidarität Schönberg Feldstraße 25 a, 25 b
 - Verschiedenes

04.12.2023

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Allgemeines)
- Beschlüsse zum Vorgang Kauf und Finanzierung Feldstraße 25 a, 25 b
 - Beschluss zum Kauf der Volkssolidarität Schönberg, Feldstraße 25 a, 25 b
 - Beschluss zur Kreditaufnahme
 - Beschluss zum Abschluss eines Bausparvertrages
 - Beschluss zur Vergütung der GIB für die mit dem Kaufvertrag notwendigen Verhandlungen für die Objekte Feldstraße 25 a, 25 b
- Beschluss Verwalterentgelterhöhung
- Beschluss Bestellung der Geschäftsführerin bis 31.12.2028
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
- Verschiedenes

Wirtschaftsjahr:

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt EUR 25.600,00.

Vorjahresabschlüsse:

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 04.05.2023 vom Gesellschafter festgestellt.

Offenlegung:

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 16.10.2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Eigener Hausbesitz

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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 2022 beim Finanzamt eingereicht und bis zum Jahr 2021 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 2023**

BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen	EUR	7.117.541,66
	(Vorjahr EUR	7.210.438,62)

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2023 EUR	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> EUR	<u>Abschreibungen</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2023 EUR
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten				
a) Grund und Boden	1.440.861,40	0,00	0,00	1.440.861,40
b) Gebäude	5.627.564,00	135.261,04	-189.486,00	5.573.339,04
c) Außenanlagen	112.350,00	0,00	-38.672,00	73.678,00
	-----	-----	-----	-----
	7.180.775,40	135.261,04	-228.158,00	7.087.878,44
	-----	-----	-----	-----
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	29.663,22
	-----	-----	-----	-----
	<u>7.210.438,62</u>	<u>135.261,04</u>	<u>-228.158,00</u>	<u>7.117.541,66</u>

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2023 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.

Die Zugänge betreffen die Fernwärmestationen in den Objekten Dassower Str. 7-15 und 31 sowie Ernst-Barlach-Str. 3 in Schönberg.

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

1. Unfertige Leistungen	EUR	671.635,26
	(Vorjahr EUR	661.443,08)

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2023 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von EUR 721.758,97 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	6.772,55
	(Vorjahr EUR	10.107,98)

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

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

2. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	10.273,83
	(Vorjahr EUR	32.854,28)

	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	7.780,85	32.101,39
Schadenersatzansprüche	1.555,21	752,89
Forderung Finanzamt	937,77	0,00
	-----	-----
	<u>10.273,83</u>	<u>32.854,28</u>

Das im Berichtsjahr ausgewiesene Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger betrifft die Abrechnung des Wasserverbrauches mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben

	EUR	1.929.335,31
	(Vorjahr EUR	1.363.585,69)
	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Kassenbestand	90,14	1.000,90
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	494.472,26	324.064,99
Aareal Bank AG, Wiesbaden	674.055,07	288.524,39
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	63.455,43	749.995,41
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin (Festgelder)	697.262,41	0,00
	-----	-----
	<u>1.929.335,31</u>	<u>1.363.585,69</u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

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

NACHRICHTLICHER AUSWEIS**Treuhandguthaben**

EUR	162.078,60
(Vorjahr EUR	146.087,09)

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

PASSIVA**A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital		EUR	25.600,00
	(Vorjahr	EUR	25.600,00)
II. Kapitalrücklage		EUR	1.679.851,48
	(Vorjahr	EUR	1.679.851,48)
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen		EUR	12.782,30
	(Vorjahr	EUR	12.782,30)
IV. Gewinnvortrag		EUR	3.296.051,57
	(Vorjahr	EUR	3.064.041,40)

EUR

Gewinnvortrag zum 1. Januar 2023	3.064.041,40
zuzüglich Jahresüberschuss 2022	232.010,17

Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2023	<u>3.296.051,57</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2023 wurde der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von EUR 232.010,57 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 3.064.041,40 auf neue Rechnung vorgetragen.

V. Jahresüberschuss		EUR	426.122,34
	(Vorjahr	EUR	232.010,17)
B. Sonderposten für Investitionszulage		EUR	166.987,54
	(Vorjahr	EUR	171.381,95)

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 **60.500,00**
(Vorjahr EUR 54.430,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2023 EUR	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2023 EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	13.500,00	-13.500,00	14.800,00	14.800,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	40.000,00	-7.504,44	7.504,44	40.000,00
Veröffentlichungen	930,00	-260,02 (A) -669,98	700,00	700,00
Ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	<u>54.430,00</u>	<u>-21.674,42</u>	<u>28.004,44</u>	<u>60.500,00</u>

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

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

EUR **2.783.695,89**
(Vorjahr EUR 3.242.185,67)

davon mit einer Restlaufzeit bis
zu einem Jahr: 490.780,85 EUR
(im Vorjahr: 473.912,16 EUR)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2023 EUR	<u>Zugänge</u> EUR	<u>Tilgung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2023 EUR
<u>Langfristige Darlehen:</u>				
Finanzierungsmittel für Modernisierungsmaßnahmen	2.674.085,96	0,00	-380.791,22	2.293.294,74
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	561.561,25	0,00	-86.540,99	475.020,26
	<u>3.235.647,21</u>	<u>0,00</u>	<u>-467.332,21</u>	<u>2.768.315,00</u>
Abgrenzung Kapitaldienst 12/2022	6.538,46			15.380,89
	<u>3.242.185,67</u>			<u>2.783.695,89</u>

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit TEUR 475 (im Vorjahr: TEUR 562) Altschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altschuldenanteil von 27,83 EUR/m² (im Vorjahr: 32,90 EUR/m²).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von TEUR 467.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

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

2. Erhaltene Anzahlungen	EUR	721.758,97
	(Vorjahr EUR	663.768,02)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2023.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	69.760,63
	(Vorjahr EUR	70.922,33)

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	69.760,63 EUR
(im Vorjahr:	70.922,33 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	1.265,62
	(Vorjahr EUR	1.265,62)

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	1.265,62 EUR
(im Vorjahr:	1.265,62 EUR)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	EUR	468.136,37
	(Vorjahr EUR	38.793,12)

Die Gesellschafterin 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 und an die Gesellschaft zweckgebunden weitergeleitet.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft M-V wurde 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 zwischenzeitlich entschieden.

Im Berichtsjahr wurden EUR 515.884,24 (Änderungsbescheid vom 30. August) an die Gesellschafterin ausgezahlt und zweckgebunden an die Gesellschaft weitergeleitet.

Die Zuweisung in Höhe von insgesamt EUR 715.884,24 wurde und wird in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden EUR 86.540,99 aufgelöst.

E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	23.045,90
	(Vorjahr EUR	21.397,59)

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

NACHRICHTLICHER AUSWEIS

Treuhandverbindlichkeiten	EUR	162.078,60
	(Vorjahr EUR	146.087,09)

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Treuhandvermögen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Umsatzerlöse**

a) aus der Hausbewirtschaftung	EUR	1.939.874,90
	(Vorjahr EUR	1.793.961,31)
	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Sollmieten	1.232.341,80	1.150.901,39
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	654.612,33	592.625,15
Mieten für Garagen und Stellplätze	34.172,50	32.504,00
Pachterlöse	29.122,57	26.692,09
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	-10.374,30	-8.761,32
	<u>1.939.874,90</u>	<u>1.793.961,31</u>

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

Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von EUR 8,84/qm/Monat im Vorjahr auf EUR 9,31/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

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

	EUR	10.192,18
	(Vorjahr EUR	66.331,58)

3. Sonstige betriebliche Erträge	EUR	144.152,35
	(Vorjahr EUR	110.816,22)
	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Ertrag aus anteiliger Ausbuchung der Verbindlichkeit Altschuldenhilfe	86.540,99	84.862,67
Versicherungsentschädigungen	35.445,79	9.881,02
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	9.657,93	3.664,57
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	3.946,08	4.699,23
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Kostenerstattungen Mieterklagen	3.067,56	1.972,44
Mahngebühren	611,13	715,15
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	260,02	0,00
Übrige	228,44	626,73
	<u>144.152,35</u>	<u>110.816,22</u>

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

4. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	-1.114.664,64
	(Vorjahr EUR	-1.185.299,98)
	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Betriebskosten	-666.178,71	-662.997,81
Instandhaltungskosten	-448.485,93	-522.302,17
	<u>-1.114.664,64</u>	<u>-1.185.299,98</u>

In den Instandhaltungskosten sind u.a. Kosten für die Strangsanierung (TEUR 60) und Pflasterarbeiten (TEUR 53) in der Lindenstr. 16-18, Kosten für die Hauswarte (TEUR 52) und Kosten für Brandschutztüren (TEUR 22) in der Ernst Barlachstr. 1-3, 4-6 und 7-9 enthalten.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	EUR	-17.201,60
	(Vorjahr EUR	-12.103,20)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	EUR	-1.372,24
	(Vorjahr EUR	-289,96)

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	-228.158,00
	(Vorjahr EUR	-227.288,00)

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	-241.478,11
	(Vorjahr EUR	-240.782,72)

	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kosten der Geschäftsbesorgung	-171.120,84	-157.208,25
Prüfungs- und Beratungskosten	-16.592,02	-13.705,24
Forderungsverluste	-14.975,36	-2.970,43
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	-9.774,61	-7.312,89
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-3.772,62	-2.339,72
Rechtsberatungskosten	-6.033,96	-6.130,20
Aufbewahrungskosten	-7.504,44	-40.276,32
Unternehmenswerbung	-5.143,70	-4.511,64
Kosten des Zahlungsverkehrs	-2.240,21	-2.362,67
Beiträge	-1.907,67	-1.892,56
Sachversicherungen	-1.417,88	-904,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	-664,80	-618,40
Aufsichtsratsvergütungen	-330,00	-300,00
Spenden	0,00	-250,00
	<u>-241.478,11</u>	<u>-240.782,72</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	8.625,23
	(Vorjahr EUR	5.379,77)

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	-53.611,88
	(Vorjahr EUR	-61.654,19)

	<u>2023</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Modernisierungskredite	-43.379,95	-49.743,94
Altkredite	-10.231,93	-11.910,25
	<u>-53.611,88</u>	<u>-61.654,19</u>

10. Ergebnis nach Steuern	EUR	446.358,19
(Vorjahr	EUR	249.070,83)

11. Sonstige Steuern	EUR	-20.235,85
(Vorjahr	EUR	-17.060,66)

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

12. Jahresüberschuss	EUR	426.122,34
(Vorjahr	EUR	232.010,17)

**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 gemeinsame Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen 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 eine geringfügig beschäftigte Person. 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 haben sich bei den abgeschlossenen Investitionen keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

- 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: Vergaberegungen

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

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegungen 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.

Etwas 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 5.607,4. Dem standen Fremdmittel von TEUR 4.128,2 gegenüber. Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.213,1 standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 135,3 und der Finanzierungstätigkeit von TEUR 512,1 gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 565,7 erhöhte. Der Finanzmittelbestand betrug am 31. Dezember 2023 TEUR 1.929,3. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von TEUR 2.783,7.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Entfällt.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr von Ihrer Gesellschafterin weitergeleitete Zuweisungsbeträge zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von TEUR 515,9 erhalten.

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

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung (ohne Sonderposten) der Gesellschaft liegt mit 55,9 % 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 86,5 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 im Berichtsjahr die Grundmiete erhöht.

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschSoll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	2.042,0	1.939,9	-102,1
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-18,0	10,2	28,2
Sonstige betriebliche Erträge	61,0	144,2	83,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-1.327,0	-1.114,7	212,3
	-----	-----	-----
Rohergebnis	758,0	979,6	221,6
Personalaufwand/Gehälter	-15,0	-18,6	-3,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	-231,0	-228,2	2,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-236,0	-241,5	-5,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	8,6	5,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54,0	-53,6	0,4
	-----	-----	-----
Ergebnis nach Steuern	225,0	446,3	221,3
Steuern	-18,0	-20,2	-2,2
	-----	-----	-----
Jahresergebnis	<u>207,0</u>	<u>426,1</u>	<u>219,1</u>

Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen

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

Niedrigere Umsatzerlöse, höherer Bestandsveränderungen und sonstige betriebliche Erträge als geplant, führten insbesondere durch niedrigere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung zu einem besseren Rohergebnis

Während in der Planung von leicht reduzierten umlegbaren Betriebskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgegangen wurde, ergaben sich um TEUR 68 geringere umlegbare Betriebskosten. Dies spiegelt sich sowohl in den Bestandsveränderungen als auch in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wider. Des Weiteren lagen die Instandhaltungskosten um TEUR 132 unter dem Planansatz.

Zusammenfassend ergibt sich ein um TEUR 219 höheres Jahresergebnis als geplant.

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschVergleich
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2023

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	207,0	426,1	219,1
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	231,0	228,2	-2,8
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5,0	-4,4	0,6
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	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	-172,0	15,7	187,7
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	6,1	6,1
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25,0	487,8	462,8
8. Zinsaufwand Darlehen	54,0	53,6	-0,4
9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	340,0	1.213,1	873,1
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-135,3	-135,3
11. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	-135,3	-135,3
12. Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0	0,0
13. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-468,0	-458,5	9,5
14. Gezahlte Zinsen	-54,0	-53,6	0,0
15. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-522,0	-512,1	9,5
16. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 8, 10, 14)	-182,0	565,7	747,7
17. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.531,0	1.363,6	-167,4
18. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.349,0</u>	<u>1.929,3</u>	<u>580,3</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigenkapitalquote in %	55,9	54,0	50,5
Liquiditätsgrad 3 in %	185,8	161,1	164,1
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	701,0	-64,3	397,8
Kapitaldienstquote in %	39,84	42,82	45,73
Instandhaltungskosten in Euro pro m ²	24,2	30,02	14,31
Leerstandsquote in %	0,32	0,32	0,32
Fluktuationsrate in %	11,18	10,22	7,35
Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	1.232	1.151	1.117
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m ²	6,01	5,62	5,45
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-	-

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschEntwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gläubiger	<u>Stand am</u>		<u>laufende</u>	<u>Sonder-</u>	<u>Abgang/</u>	<u>Stand am</u>
	<u>01.01.2023</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>tilgungen</u>	<u>Umschuldung</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Deutsche Kreditbank AG	1.780,7	0,0	-252,8	0,0	0,0	1.527,9
Landesförderinstitut	29,6	0,0	-4,3	0,0	0,0	25,3
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.019,1	0,0	-136,9	0,0	0,0	882,2
Deutsche Pfandbriefbank AG	406,2	0,0	-73,3	0,0	0,0	332,9
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Summe Darlehen Kreditinstitute	3.235,6	0,0	-467,3	0,0	0,0	2.768,3
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:						
- Tilgung + Zinsen	6,6	0,0	8,8	0,0	0,0	15,4
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Verbindlichkeiten insgesamt	<u>3.242,2</u>	<u>0,0</u>	<u>-458,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>2.783,7</u>

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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. 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung 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 und 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz 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.

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolosen Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

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

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

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

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 24. April 2024

BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Beschlussvorschlag

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

vorgelegt durch Herr Busse (Aufsichtsratsvorsitzender)

Beschluss-Nr.: 1/2024 GGS

zur Gesellschafterversammlung: 04.06.2024

Betreff:

Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Frau Heike Post, für das Geschäftsjahr 2023.

Beschlussgegenstand:

Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2023 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2023, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2023 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2022	3.296.051,57 €
Jahresüberschuss vom 01.01. bis zum 31.12.2023	<u>426.122,34 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.722.173,91 €
	=====

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 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

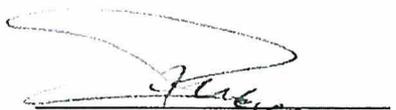
Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag

Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (6):

davon anwesend: 5 Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: / Stimmenthaltungen: /

Schönberg, 04.06.2024


Aufsichtsratsvorsitzender


Mitglied des Aufsichtsrates

Abstimmungsergebnis

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

zum Beschlussvorschlag-Nr. 1/2024 des Aufsichtsrats der GGS mbH

der Gesellschafterversammlung vom: 04.06.2024

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: /

Stimmenthaltungen: /

Schönberg, den 04.06.2024



Gesellschafterversammlung

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern



Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
c./o. GIB - Gadebuscher
Immobilienbetreuungsgesellschaft-GmbH
Steinstraße 18
19205 Gadebusch

EINGEGANGEN

03. Juni 2024

Bearbeiter: Florian Kolm
Telefon: +49 (0) 385 7412-136
Fax: +49 (0) 385 7412-100
E-Mail: fkolm@lrh-mv.de
Ihr Zeichen:
GZ: 22A-13.0231-568/2023 -
25802/2024

Schwerin, 29. Mai 2024

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 weiter.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 14 Abs. 5 KPG M-V über die Bekanntmachung und Offenlegung dieser Unterlagen (vgl. auch Tz. 40 Grundwerk¹).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Sloot



Für die Richtigkeit:

Kanzlei

¹Vgl. Grundwerk 2024 in der Fassung vom 19. Dezember 2023, veröffentlicht auf der Homepage des Landesrechnungshofes unter www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/.