

## Jahresabschlusses 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 27.08.2024
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

**Beratungsfolge**

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

**Sachverhalt**

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2023 wurde durch die BRB Revision und Beratung oHG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-Steuerberatungsgesellschaft, geprüft.

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung haben den Jahresabschluss 2023 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung fand hierzu am 03.09.2024 statt.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers wurde den Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschafterin zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung ausführlich erläutert.

Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2023 besprochen, sowie die wesentlichen Positionen der Bilanz, die Angaben im Anhang und im Lagebericht erörtert.

Über den nachfolgenden Beschlussvorschlag wurde von Seiten des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung abgestimmt:

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 § 9 (2 a, b) des Gesellschaftervertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2022	316.949,14 €
Jahresfehlbetrag vom 01.01. -31.12.2023	-13.894,39 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>303.054,75 €</u>

Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag vom 31.12.2022 verrechnet.  
Der sich dann ergebende Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder und die Gesellschafterversammlung stimmten dem v. g. Beschluss in ihrer Sitzung am 03.09.2024 einstimmig zu.

Der Stadtvertretung wird hiermit der Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2023, dem Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 einschließlich dem Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der GGD zur Kenntnis gegeben.

**Anlage/n**

1	Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
2	Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
3	Anlagen zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
4	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
5	Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)
6	Schreiben des Landesrechnungshofes M-V (Freigabe) zum Jahresabschluss 2023 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (öffentlich)

# Prüfungsbericht

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH  
Dassow

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023  
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023

**INHALTSVERZEICHNIS**

	<u>Seite</u>
<b>A PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>1</b>
<b>B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>2</b>
I Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	2
<b>II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße</b>	<b>3</b>
<b>C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>3</b>
I <b>Gegenstand der Prüfung</b>	<b>3</b>
II <b>Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>4</b>
<b>D FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>6</b>
<b>I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung</b>	<b>6</b>
I.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
I.2 Vorjahresabschluss	6
I.3 Jahresabschluss	6
I.4 Lagebericht	7
<b>II Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>7</b>
II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	7
II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
<b>E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE</b>	<b>8</b>
<b>I Vermögenslage</b>	<b>8</b>
<b>II Finanzlage</b>	<b>11</b>
<b>III Ertragslage</b>	<b>13</b>
<b>F FESTSTELLUNG ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG</b>	<b>14</b>
<b>I Wirtschaftsplan</b>	<b>14</b>
<b>II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung</b>	<b>14</b>
<b>III Wirtschaftliche Verhältnisse</b>	<b>14</b>
<b>G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES</b>	<b>16</b>

**ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2023
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2023
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- Anlage 5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Anlage 6 Rechtliche Grundlagen und steuerliche Verhältnisse
- Anlage 7 Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
- Anlage 8 Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
- Anlage 9 Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023
- Anlage 10 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2023
- Anlage 11 Darlehensübersicht zum 31. Dezember 2023
- Anlage 12 Allgemeine Auftragsbedingungen

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen  
Rundungsdifferenzen in Höhe von  $\pm$  einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abs.	=	Absatz
AG	=	Aktiengesellschaft
AktG	=	Aktiengesetz
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	=	Deutscher Rechnungslegungsstandard
DVFA/SG	=	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach- Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.
D&O	=	Directors & Officers
EDV	=	elektronische Datenverarbeitung
eG	=	eingetragene Genossenschaft
EU	=	Europäische Union
e.V.	=	eingetragener Verein
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Grundwerk	=	Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg- Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirt- schaftsbetriebe
HGB	=	Handelsgesetzbuch
HGrG	=	Haushaltsgrundsätzegesetz
HRB	=	Handelsregister Abteilung B
IDW	=	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
JAbschIWUV	=	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresab- schlusses von Wohnungsunternehmen
KPG	=	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
LRH	=	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MA	=	Mitarbeiter
mbB	=	mit beschränkter Berufshaftung
oHG	=	offene Handelsgesellschaft
PartG	=	Partnerschaftsgesellschaft

PS	=	Prüfungsstandard des IDW
RS	=	Rechnungslegungsstandard
TEUR	=	tausend Euro
UVgO	=	Unterswellenvergabeordnung
Vj.	=	Vorjahr
VgV	=	Vergabeverordnung
VOB	=	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WE	=	Wohneinheiten

## A PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt), hat uns mit Vertrag vom 11. April 2023 beauftragt, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG erweitert. Über die Ergebnisse dieser Prüfung berichten wir in einem gesonderten Abschnitt des Prüfungsberichtes.

Für die Durchführung der Prüfung finden die Vorschriften des KPG M-V sowie das Grundwerk des LRH Anwendung. Daneben wurde der IDW-Prüfungshinweis zur Erteilung von Bestätigungsvermerken (PH 9.400.3) bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben beachtet.

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

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW PS 450 erstellt. Er richtet sich an das geprüfte Unternehmen.

Maßgebend für die Auftragsdurchführung – auch im Verhältnis zu Dritten – sind die als Anlage 12 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017. Soweit in den für den Auftrag geltenden gesetzlichen Vorschriften eine Haftungshöchstsumme nicht festgelegt ist, bestimmt sich diese nach Nr. 9 der vorbezeichneten Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 dieser Auftragsbedingungen maßgebend.

## **B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

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

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die Lage der Gesellschaft und die voraussichtliche Entwicklung im Jahresabschluss und im Lagebericht in zusammengefasster Form wie folgt:

- Die Gesellschaft verfügt in Dassow über 144 eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 7.885,08 m<sup>2</sup>, 29 Stellplätzen und 8 Gärten. Im Berichtsjahr sind 29 Stellplätze An der Stepenitz fertig gestellt worden.
- Das Geschäftsergebnis des Berichtsjahres hat sich im Vergleich zur Vorjahresprognose, bei der von einem Jahresergebnis von -72 TEUR ausgegangen worden ist, mit einem Jahresfehlbetrag von -14 TEUR zu unserer Zufriedenheit entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen erfüllt.
- 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.
- Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr von 5,76 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,92 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Zum 31. Dezember 2023 standen 5 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,47 %. Die Fluktuation ist mit 16,0 % im Verhältnis zum Vorjahr mit 9,7 % gestiegen.
- Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Fenstereinbauten von 82 TEUR und Dachgeschossfußbodendämmung von 31 TEUR getätigt.
- Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Freiwerdende Gelder werden sowohl für laufende als auch für zukünftige Instandhaltungsaufgaben verwendet bzw. angespart, so dass diese Ausgaben ohne Fremdkapitalaufnahme möglich sind. Die Umsatzerlöse reichen aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die planmäßigen Tilgungen der Kredite zu bedienen.
- In der Zukunft erwartet die Gesellschaft 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.

- 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.
- Zusammenfassend sind keine bestands- oder entwicklungsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Gesellschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage führen können.
- Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv. Im Geschäftsjahr 2024 wird insgesamt mit einem Jahresergebnis in Höhe von -38 TEUR gerechnet.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft und ihrer voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Lagebericht halten wir für zutreffend.

## **II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine falschen Darstellungen und sonstige Verstöße festgestellt.

## **C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und Lagebericht der Gesellschaft.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften und ohne Inanspruchnahme der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB aufzustellen.

Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen ergeben sich aus der JAbschlWUV.

Die Prüfung umfasst auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG. Hierzu wurde der vom IDW veröffentlichte IDW-Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet.

Die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung. Unsere Aufgabe ist es, die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Abschlussprüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

## **II Art und Umfang der Prüfung**

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung risikoorientiert ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung so geplant und durchgeführt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Die Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Die hierzu notwendige Risikoanalyse basiert auf der Einschätzung der Lage, der Geschäftsrisiken und des Umfeldes sowie des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Unternehmens. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden bei der Planung unserer Prüfungshandlungen berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern – unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung - festgelegt.

Im Rahmen der Prüfungsstrategie wurden folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Nachweis und Bewertung des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Analyse der Finanzlage und der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der Gesellschaft

- Vollständigkeit und Plausibilität der Angaben im Anhang und Lagebericht

Weiterhin haben wir folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Auswertung der Bestätigungsschreiben von Kreditinstituten, Rechtsanwälten und Steuerberatern

Aussagebezogene Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen) wurden überwiegend in Stichproben durchgeführt. Die Auswahl der Stichproben erfolgte nach berufüblichen Grundsätzen.

Im Rahmen unserer Prüfung des Lageberichts haben wir geprüft, ob der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen 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 des Unternehmens vermittelt. Weiterhin haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens zutreffend dargestellt sind.

Wir haben die Prüfung in den Monaten Mai und Juni 2024 durchgeführt und am 4. Juni 2024 abgeschlossen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

## **D FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

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

Die Finanz- und Anlagenbuchhaltung sowie die Hausverwaltung der Gesellschaft wurden für das Berichtsjahr mittels des Standardsoftwareprogramms WODIS Sigma, Version 11.0, der Aareon AG, Mainz, erstellt. Die Betreuung der Software erfolgt ebenfalls durch die Aareon AG.

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

#### **I.2 Vorjahresabschluss**

Der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 10. Juli 2023 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt.

Gemäß Gesellschafterbeschluss wurde der Jahresfehlbetrag 2022 in Höhe von 36.269,10 EUR mit dem Gewinnvortrag verrechnet. Der sich dann ergebende Überschuss wird als Gewinnvortrag in Höhe von 316.949,14 EUR auf das Folgejahr gebucht.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Vorjahresabschluss wurde am 16. Oktober 2023 im Unternehmensregister offenlegt und gemäß § 14 Abs. 5 KPG publiziert.

#### **I.3 Jahresabschluss**

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen entwickelt. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilan-

zierung und Bewertung sowie zum Anhang und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wurden in allen wesentlichen Belangen beachtet.

#### **I.4 Lagebericht**

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB).

### **II Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

#### **II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Die Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenständen und Schulden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und sind im Anhang dargestellt (Anlage 3).

#### **II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss vermittelt nach unserer Beurteilung insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

## E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE

### I Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird anhand der nachfolgend wiedergegebenen Zusammenfassung der einzelnen Bilanzposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt und kommentiert. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	(1) 5.605	83,2	5.719	84,4	-114
<b>Langfristiges Vermögen</b>	5.605	83,2	5.719	84,4	-114
Vorräte	289	4,3	222	3,3	67
Forderungen aus Vermietung	2	0,0	6	0,1	-4
Übrige kurzfristige Aktiva	37	0,5	31	0,5	6
Liquide Mittel	(2) 801	11,9	796	11,8	5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	1.129	16,8	1.055	15,6	74
	6.734	100,0	6.774	100,0	-40
<b>Kapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	153	2,3	153	2,3	0
Kapitalrücklage	1.596	23,7	1.596	23,6	0
Gewinnrücklagen	1.147	17,0	1.147	16,9	0
Gewinnvortrag	317	4,7	353	5,2	-36
Jahresergebnis	-14	-0,2	-36	-0,5	22
Sonderposten	1	0,0	1	0,0	0
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	(3) 3.200	47,5	3.214	47,5	-14
Langfristige Rückstellungen	15	0,2	15	0,2	0
Langfristige Bankverbindlichkeiten	(4) 2.627	39,0	2.777	41,0	-150
Langfristige Verbundverbindlichkeiten	(4) 251	3,7	155	2,3	96
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	2.893	43,0	2.947	43,5	-54
Kurzfristige Rückstellungen	126	1,9	127	1,9	-1
Bankverbindlichkeiten	168	2,5	190	2,8	-22
Verbundverbindlichkeiten	16	0,2	16	0,2	0
Übrige kurzfristige Passiva	331	4,9	280	4,1	51
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	641	9,5	613	9,0	28
	6.734	100,0	6.774	100,0	-40

Zu (1) Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

<u>Stand</u> <u>01.01.2023</u> <u>TEUR</u>	<u>Zugänge</u> <u>TEUR</u>	<u>Abgänge</u> <u>TEUR</u>	<u>Abschreibungen</u> <u>TEUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2023</u> <u>TEUR</u>
<u>5.719</u>	<u>36</u>	<u>0</u>	<u>150</u>	<u>5.605</u>

Im Übrigen ist die Zusammensetzung des Anlagevermögens sowie seine Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 aus dem diesem Bericht als Anlage 3 beigefügten Brutto-Anlagenspiegel ersichtlich.

Zu (2) Bezüglich der Veränderung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung im Abschnitt E. II dieses Berichtes.

Zu (3) Das ausgewiesene **wirtschaftliche Eigenkapital** reduzierte sich um den Jahresfehlbetrag von 14 TEUR auf 3.200 TEUR (Vorjahr: 3.213 TEUR) und die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr unverändert.

Zu (4) Das mittel- und langfristige **Fremdkapital** reduzierte sich um die planmäßigen Tilgungen. Die Verbundverbindlichkeiten erhalten den Altschuldenhilfeentlastungsbetrag, reduziert um den jährlichen Tilgungsanteil.

## Deckungsverhältnisse

Bezüglich der Deckungsverhältnisse ergibt sich folgende Darstellung:

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>		<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
<b>Anlagevermögen</b>	5.605	100,0	5.719	100,0	-114
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Wirtschaftliches Eigenkapital	3.200	57,1	3.214	56,2	-14
Verbindlichkeiten	2.875	51,3	2.947	51,5	-72
	<u>6.075</u>	<u>108,4</u>	<u>6.161</u>	<u>107,7</u>	<u>-86</u>
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b><u>470</u></b>	<b><u>41,6</u></b>	<b><u>442</u></b>	<b><u>41,9</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Kurzfristige Rückstellungen	126	11,2	127	12,0	-1
Bankverbindlichkeiten	186	16,5	190	18,0	-4
Verbundverbindlichkeiten	16	1,4	16	1,5	0
Übrige kurzfristige Passiva	331	29,3	280	26,5	51
	<u>659</u>	<u>58,4</u>	<u>613</u>	<u>58,1</u>	<u>46</u>
<b>Umlaufvermögen</b>	<u>1.129</u>	<u>100,0</u>	<u>1.055</u>	<u>100,0</u>	<u>74</u>
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b><u>470</u></b>	<b><u>41,6</u></b>	<b><u>442</u></b>	<b><u>41,9</u></b>	<b><u>28</u></b>

Das langfristige Vermögen ist um 442 TEUR durch langfristiges Kapital gedeckt. Korrespondierend ergibt sich im kurzfristigen Bereich ein positives Nettoumlaufvermögen (working capital).

## II Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-14	-36
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	150	147
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1	13
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-69	-70
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	146	67
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	55	56
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<u>267</u>	<u>177</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-36</u>	<u>-2.278</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-36</u>	<u>-2.278</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	1200
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-171	-181
Gezahlte Zinsen (-)	<u>-55</u>	<u>-56</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-226</u>	<u>963</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	5	-1.138
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>796</u>	<u>1.934</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u>801</u>	<u>796</u>

In dem Finanzmittelbestand sind die liquiden Mittel dargestellt.

Es ergibt sich folgender Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	267	176
( - ) Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-171	-182
( - ) gezahlte Zinsen	-55	-56
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung</b>	<b>41</b>	<b>-62</b>

Bei korrigierter Betrachtung ergibt sich weiterhin ein positiver Cashflow nach Kapitaldienst.

Die Liquiditätskennziffern ergeben sich wie folgt:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Liquiditätsgrad 1</b> (Liquide Mittel / Kurzfristiges Fremdkapital)	125,0%	126,8%
<b>Liquiditätsgrad 2</b> (Liquide Mittel + Kurzfristige Forderungen / Kurzfristiges Fremdkapital)	125,3%	132,6%
<b>Liquiditätsgrad 3</b> (Umlaufvermögen / Kurzfristiges Fremdkapital)	176,1%	168,0%

### III Ertragslage

Nachstehend geben wir eine Übersicht über die verschiedenen Ertrags- und Aufwandsarten, die wir in zusammengefasster Form und im Vergleich mit dem Vorjahr darstellen. Dabei haben wir die verschiedenen Erträge und Aufwendungen jeweils in ein prozentuales Verhältnis zu den betrieblichen Erträgen gesetzt.

	2023		2022		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	(1) 777	89,4	720	91,1	57
Bestandsveränderung	67	7,7	40	5,1	27
Übrige Erträge	25	2,9	30	3,8	-5
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>869</b>	<b>100,0</b>	<b>790</b>	<b>100,0</b>	<b>79</b>
Materialaufwand	(2) -549	-63,2	-492	-62,3	-57
Personalaufwand	-12	-1,4	-10	-1,3	-2
Abschreibungen	-151	-17,4	-147	-18,6	-4
Sonstiger Betriebsaufwand	-106	-12,2	-111	-14,1	5
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-10	-1,2	-10	-1,3	0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-828</b>	<b>-95,4</b>	<b>-770</b>	<b>-97,6</b>	<b>-58</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>41</b>	<b>4,6</b>	<b>20</b>	<b>2,4</b>	<b>21</b>
Finanzergebnis	-55		-56		1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-14</b>		<b>-36</b>		<b>22</b>

Zu (1) Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung haben sich zusätzlich wegen den Mieterhöhungen erhöht. Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr von 5,76 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,92 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Die Gesellschaft verfügt in Dassow über 144 eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 7.885,08 m<sup>2</sup>, 29 Stellplätze und 8 Gärten.

Zu (2) Die Abweichungen bei den **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sind auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. Insbesondere Aufwendungen für Gas ist im Vergleich zum Vorjahr um 50 TEUR gestiegen.

## **F FESTSTELLUNG ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG**

### **I Wirtschaftsplan**

Die Gesellschaft hat den vorgeschriebenen Wirtschaftsplan erstellt.

Die Planabweichungen sind im Berichtsjahr durch die Gesellschaft untersucht und ausgewertet worden. Zur Gegenüberstellung der Soll-Zahlen des Geschäftsjahres 2023 laut Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 verweisen wir auf die Anlage 9.

### **II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften von § 53 HGrG beachtet. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in Anlage 8 zu diesem Bericht dargestellt.

Unsere Prüfung hat keine an dieser Stelle hervorzuhebenden Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von wesentlicher Bedeutung sind.

### **III Wirtschaftliche Verhältnisse**

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung Anlass zu Beanstandungen. Zusätzlich verweisen wir auf die im Lagebericht dargestellte Leerstands- und Kapitaldienstquote sowie auf die erwartete positive Entwicklung der Gesellschaft.

Mit einer Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 47,5 % (Vj.: 47,5 %) überschreitet die Gesellschaft die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlene Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %.

### **Sachverhalte mit einigem Gewicht**

Sachverhalte mit einigem Gewicht sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

## **Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen**

Das Volumen der Kredite der Gesellschaft, die durch Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin abgesichert sind, betrug zum 31. Dezember 2023 0 TEUR (2022: 0 TEUR).

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

## **Darlehenspiegel**

Der Darlehenspiegel der Gesellschaft ist in Anlage 11 ausgewiesen.

## **Struktureller Leerstand**

Inwieweit die Bewertung von Grundstücken unter Berücksichtigung strukturellen Leerstands zu erfolgen hat, ist gem. der Stellungnahme des IDW zur Rechnungslegung des

Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (RS WFA 1) zu beurteilen. Die Geschäftsführung hat eine Ertragswertübersicht erstellt, um festzustellen, wie Buch- und Ertragswert der Grundstücke sich entwickeln, und um bei dauerhafter Unterschreitung des Ertragswerts unter den Buchwert, Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die aktuelle Ertragswertübersicht zeigt, dass die Ertragswerte der Gebäude insgesamt höher als ihre Buchwerte sind.

## **Kennziffer "Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter" (WE/MA)**

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

## **Nutzungsdauer Wohnungsbestand/Restlaufzeit Darlehen**

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

## **Grundstückskäufe und -verkäufe**

Im Geschäftsjahr 2023 erwarb und verkaufte die Gesellschaft keine Grundstücke.

## **G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

#### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow, – bestehend aus der Bilanz zum 31. 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 Dassow mbH 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 Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 dolose 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrunde 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 bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu Beanstandungen geben.

#### ***Verantwortung der Geschäftsführung***

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

#### ***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 Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Schwerin, 4. Juni 2024



BRB Revision und Beratung PartG mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Napierski  
Wirtschaftsprüfer



G. Matlok  
Wirtschaftsprüfer

# **Jahresabschluss**

**zum 31.12.2023**

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**  
**(GGD)**

## **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 Dassow mbH, Gadebusch

Bilanz zum 31. Dezember 2023

**AKTIVA**

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.603.871,33	5.669.248,33
2. Technische Anlagen und Maschinen	959,00	1.139,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>48.584,34</u>
	<u>5.604.830,33</u>	<u>5.718.971,67</u>
	.....5.604.830,33	.....5.718.971,67
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	289.387,15	222.638,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.608,27	6.248,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>37.441,90</u>	<u>30.500,54</u>
	39.050,17	<u>36.748,74</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>800.584,90</u>	<u>795.873,54</u>
	.....1.129.022,22	.....1.055.260,93
	<u>6.733.852,55</u>	<u>6.774.232,60</u>

Treuhandvermögen: 83 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR)

**PASSIVA**

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	153.400,00	153.400,00
II. Kapitalrücklage	1.595.702,85	1.595.702,85
III. Andere Gewinnrücklagen	1.147.138,10	1.147.138,10
IV. Gewinnvortrag	316.949,14	353.218,24
V. Jahresfehlbetrag	<u>-13.894,39</u>	<u>-36.269,10</u>
	..... 3.199.295,70	..... 3.213.190,09
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE</b>	..... 1.022,00	..... 1.076,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>141.200,00</u>	<u>141.950,00</u>
	..... 141.200,00	..... 141.950,00
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.795.399,90	2.966.919,44
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	302.688,64	242.754,38
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.988,39	2.961,17
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	266.852,28	170.921,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.943,35</u>	<u>30.780,68</u>
	..... 3.383.872,56	..... 3.414.337,64
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>8.462,29</u>	<u>3.678,87</u>
	<u>6.733.852,55</u>	<u>6.774.232,60</u>

Treuhandvermögen: 83 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR)

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Gadebusch**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023**

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	777.243,78	720.384,41
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen	66.748,50	40.055,99
3. Sonstige betriebliche Erträge	24.648,05	30.189,62
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-549.263,35	-492.220,48
	-549.263,35	-492.220,48
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.316,80	-10.694,40
b) Soziale Abgaben	-66,00	-46,00
	-12.382,80	-10.740,40
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-150.594,96	-146.658,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-105.554,79	-111.518,01
<b>8. Betriebsergebnis</b>	<b>50.844,43</b>	<b>29.492,79</b>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54.813,15	-55.836,22
<b>10. Finanzergebnis</b>	<b>-54.813,15</b>	<b>-55.836,22</b>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-3.968,72</b>	<b>-26.343,43</b>
12. Sonstige Steuern	-9.925,67	-9.925,67
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-13.894,39</b>	<b>-36.269,10</b>

**Anhang zum 31.12.2023  
der  
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

**A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

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

**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 ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 04.07.2021.

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

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

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

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

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- von 80 Jahren bzw.
- bei Blockbauten in Porenbeton von 60 Jahren und
- bei Reko-Bauten von 50 Jahren, jeweils vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Einbringung der Gebäude in die Gesellschaft und
- bei angeschafften Gebäuden von 50 Jahren.

Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 48 und 18 Jahren.

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.

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

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

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

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

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

#### D. Erläuterungen zur Bilanz

##### Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 in Höhe von T€ 289,4 (Vorjahr: T€ 222,6) ausgewiesen. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

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

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** erhöhte sich auf T€ 800,6 (Vorjahr: T€ 795,9).

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben von T€ 83,3 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

## Passiva

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

Das ausgewiesene **Eigenkapital** verringert sich um den Jahresfehlbetrag von T€ -13,9 auf T€ 3.199,3 (Vorjahr: T€ 3.213,2) die Eigenkapitalquote erhöht sich von 47,4 % auf 47,5 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der **sonstigen Rückstellungen**:

	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Publikations-, Hinterlegungs- und Prüfungskosten	7.200,00	7.086,57	113,43	7.200,00	7.200,00
Archivierungs- und Aktenvernichtungskosten	15.000,00	2.805,12	0,00	2.805,12	15.000,00
Wartungsrechnungen	1.750,00	304,70	1.445,30	1.000,00	1.000,00
Kosten "Holmer Berg 3"	118.000,00	0,00	0,00	0,00	118.000,00
	<u>141.950,00</u>	<u>10.196,39</u>	<u>1.558,73</u>	<u>11.005,12</u>	<u>141.200,00</u>

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 2.795,4 (Vorjahr: T€ 2.966,9) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 4.030,9 nominal (Valuta 31.12.2023: T€ 2.510,8) gesichert.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 266,9 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

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

## E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

## F. Sonstige Angaben

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

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2023 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 58 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2024 bis 2028) teilweise zur Verrechnung kommen. Sie stehen zudem zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2023 nicht vorzunehmen, andererseits sind für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch keine aktiven Steuerabgrenzungen vorzunehmen.

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

### Mitarbeiteranzahl

Neben der Geschäftsführerin beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter.

### Organe

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 12,4.

Prokura: Dominik Fröhlich, Immobilienkauffrau.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Vorsitzender:	Matthias Ober	Landschaftsarchitekt	
Stellvertreterin:	Anne Brauer	Controllerin	
	Klaus-Peter Ninnemann	Rentner	
	Andreas Busch	Dipl. Ing.-Elektrotechnik	
	Florian Müller	Bankkaufmann	
	Margrit Umling	Rentnerin	bis 23.01.2023
	Sören Fenner	IT-Informationsdienstleister	ab 12.01.2023
	Jörg Klotz	Softwareentwickler	ab 10.07.2023

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich.

Der Abschlussprüfer erhält für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 T€ 5,5 (brutto) als Honorar. 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.

### **Ergebnisverwendung**

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 10.07.2023 wurde der Jahresfehlbetrag 2022 in Höhe von € - 36.269,10 mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 353.218,24 verrechnet und der Jahresabschluss des Vorjahres wurde festgestellt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres mit dem Gewinnvortrag zu verrechnen.

### **G. Nachtragsbericht**

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

Gadebusch, den 30.04.2024



Heike Post  
Geschäftsführerin

# **Anlagenspiegel**

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Gadebusch**  
**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023**

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	1. Jan. 2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31. Dez. 2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.890.683,07	36.453,62	48.584,34	0,00	8.975.721,03
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.387,41	0,00	0,00	0,00	4.387,41
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	48.584,34	0,00	-48.584,34	0,00	0,00
	<u>8.943.654,82</u>	<u>36.453,62</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.980.108,44</u>
	<u>8.943.654,82</u>	<u>36.453,62</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.980.108,44</u>

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
1. Jan. 2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR
3.221.434,74	150.414,96	0,00	3.371.849,70	5.603.871,33	5.669.248,33
3.248,41	180,00	0,00	3.428,41	959,00	1.139,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>48.584,34</u>
<u>3.224.683,15</u>	<u>150.594,96</u>	<u>0,00</u>	<u>3.375.278,11</u>	<u>5.604.830,33</u>	<u>5.718.971,67</u>
<u>3.224.683,15</u>	<u>150.594,96</u>	<u>0,00</u>	<u>3.375.278,11</u>	<u>5.604.830,33</u>	<u>5.718.971,67</u>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

Grundstücksgesellschaft Stadt Dassow mbH

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			
	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	2.777.681,45	168.484,70	700.325,25	1.908.871,50
Vorjahr:	(2.966.919,44)	(189.508,75)	(695.629,80)	(2.081.780,89)
unterwegs befindliche Zahlungen	17.718,45	17.718,45		
Vorjahr:	(0,00)	(0,00)		
Zwischensumme Verbindlichkeiten	<u>2.795.399,90</u>	<u>186.203,15</u>	<u>700.325,25</u>	<u>1.908.871,50</u>
Vorjahr:	(2.966.919,44)	(189.508,75)	(695.629,80)	(2.081.780,89)
Erhaltene Anzahlungen BEKO	302.688,64	302.688,64	0,00	0,00
Vorjahr:	(242.754,38)	(242.754,38)	(0,00)	(0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	11.943,35	11.943,35	0,00	0,00
Vorjahr:	(30.780,68)	(30.780,68)	(0,00)	(0,00)
aus Vermietung	6.988,39	6.988,39	0,00	0,00
Vorjahr:	(2.961,17)	(2.961,17)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	266.852,28	15.802,13	65.896,24	185.153,91
Vorjahr:	(170.921,97)	(15.542,15)	(64.812,16)	(90.567,66)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<u><u>3.383.872,56</u></u>	<u><u>523.625,66</u></u>	<u><u>766.221,49</u></u>	<u><u>2.094.025,41</u></u>
Vorjahr:	(3.414.337,64)	(481.547,13)	(760.441,96)	(2.172.348,55)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

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

Die Gesellschaft verfügt nur in Dassow unverändert über 144 eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 7.885,08 m<sup>2</sup>, 29 Stellplätze (Vorjahr: 0) und 8 Gärten.

Im Berichtsjahr sind 29 Stellplätze An der Stepenitz fertig gestellt worden.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

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

#### **2. Wirtschaftsbericht**

##### **2.1. Rahmenbedingungen**

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

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

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 Jahresergebnis von T€ -72 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresfehlbetrag von T€ -13,9 zu unserer Zufriedenheit entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen erfüllt.

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

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr von 5,76 €/m<sup>2</sup> auf 5,92 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Zum 31.12.2023 standen 5 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,47 %. Die Fluktuation ist mit 16,0 % im Verhältnis zum Vorjahr mit 9,7 % gestiegen.

Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression rückläufig.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für aktivierungsfähige (T€ 85,0) und für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen, bereinigt um die Versicherungserträge T€ 254,7 (Vorjahr: T€ 266,3) aufgewandt, das entspricht 43,09 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 33,77 €/m<sup>2</sup> 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 konnte in der Herrmann-Litzendorf-Straße 25 b-d die Fenster erneuert werden. Es wurde der Bau von 29 Stellplätzen in 2023 beendet.

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Fenstereinbauten von T€ 81,8 und Dachgeschossfußbodendämmung von T€ 30,5 getätigt.

Unsere 144 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsanziert.

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

## 2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### a.) Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag von € -13.894,39 (Vorjahr: € -36.269,10) ab.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderungen T€
	T€/2022	T€/2023	
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	720,4	777,2	56,8
Bestandsveränderungen	40,0	66,7	26,7
Sonstige betriebliche Erträge	30,1	24,6	- 5,5
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung -	492,2	549,3	- 57,1
Rohergebnis	298,3	319,2	20,9
Personalaufwand	- 10,7	- 12,4	- 1,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 146,7	- 150,6	- 3,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 111,5	- 105,6	5,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 55,8	- 54,8	1,0
Ergebnis nach Steuern	- 26,4	4,0	22,2
Außerordentliche Aufwendungen			-
Steuern	- 9,9	9,9	-
Jahresergebnis	- 36,3	13,9	22,2

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich hauptsächlich wegen gestiegener Sollmieten und höherer abrechenbarer Betriebs- und Heizkosten erhöht.

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

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf geringere Erträge aus Versicherungsentschädigungen und aus Skontoerträgen zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen auf deutlich gestiegene Betriebskosten zurückzuführen.

Der Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe, der auf die Gesellschaft entfällt, ist in Höhe von T€ 1,4 bei den nichtumlagefähigen Betriebskosten erfasst.

Forderungsverluste im Berichtsjahr sind mit T€ 6,3 (Vorjahr: T€ 9,4) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt.

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

## b.) Vermögenlage

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

	31.12.2022		31.12.2023		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Sachanlagevermögen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	5.719,0	84,4	5.604,8	83,2	-114,2
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	222,6	3,3	289,4	4,3	66,8
Forderungen aus Vermietung	6,2	0,1	1,6	0,0	-4,6
sonstige Vermögensgegenstände	30,5	0,5	37,5	0,6	7,0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	795,9	11,7	800,6	11,9	4,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>6.774,2</b>	<b>100,0</b>	<b>6.733,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-40,3</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital					
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,1	0,0	1,0	0,0	-0,1
	<u>3.214,3</u>	<u>47,4</u>	<u>3.200,3</u>	<u>47,5</u>	<u>-14,0</u>
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	15,0	0,2	15,0	0,3	0,0
Verbindlich. ggü. Gesellschaftern	155,4	2,3	251,1	3,7	95,7
	<u>2.947,8</u>	<u>43,5</u>	<u>2.893,0</u>	<u>43,0</u>	<u>-54,8</u>
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen					
Verbindlichkeiten	127,0	1,9	126,2	1,9	-0,8
gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen	189,5	2,8	168,5	2,5	-21,0
gegenüber Anderen	33,8	0,5	18,9	0,3	-14,9
Rechnungsabgrenzungsposten	258,2	3,8	318,5	4,7	60,3
	<u>3,6</u>	<u>0,1</u>	<u>8,5</u>	<u>0,1</u>	<u>4,9</u>
	<u>612,1</u>	<u>9,1</u>	<u>640,6</u>	<u>9,5</u>	<u>28,5</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>6.774,2</b>	<b>100,0</b>	<b>6.733,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-40,3</b>

Das Sachanlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 83,2 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 150,6 und es erhöhte sich um die Investitionen im Geschäftsjahr von T€ 36,5. Das Eigenkapital verringerte sich um den Jahresfehlbetrag.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 795,9 auf T€ 800,6 unter anderem auch wegen der Schlusszahlung der Altschuldenhilfeentlastung. Die Gelder werden in den Folgejahren für Investitionen und für die Tilgung der Altschuldenkredite verwendet werden.

Im Jahr 2024 werden sich die liquiden Mittel planmäßig reduzieren, da die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Landesförderinstitut nach Vorlage der zu erstellenden Schlussabrechnung

nung für das Gewerbegebiet erwartet wird. Die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Landesförderinstitut ist in den Rückstellungen berücksichtigt.

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.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** reduzierte sich um den Jahresüberschuss von T€ -13,9 auf T€ 3.199,3 (Vorjahr: T€ 3.213,2) die Eigenkapitalquote in Höhe von 47,5 % hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

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 Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute erfasst.

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

### **Kapitalstruktur**

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 54,8 (Vorjahr: T€ 55,8). Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,45 % und 4,15 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2,0 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist mit 5,5 % anzugeben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 2 und 13 Jahren. Für die folgenden fünf Jahre stehen Anschlussprolongationen für Kredite wie folgt an: für 2025 in Höhe von T€ 210,4 und für 2028 in Höhe von T€ 502,3.

In 2023 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 37,7 % (Vorjahr: 43,2 %).

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

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

## Liquidität

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

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	137	111
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	267	177
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-36	-2.278
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-226	963
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5	-1.138
Finanzmittelbestand am 01.01. des Jahres	796	1.934
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>801</u>	<u>796</u>

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

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

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	47,5	47,4	56,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,92	5,76	5,43
Fluktuation	%	16,0	9,7	6,8
Leerstand	WE	5	4	0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,47	2,78	0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	43,09	33,77	14,43
Kapitaldienstquote	%	37,7	43,2	45,8
Forderungsverluste	%	0,8	1,3	0

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für den Standort Dassow gehen wir wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Ansiedlung von Firmen in den nahegelegenen Gewerbegebieten und der Nähe zu den alten Bundesländern von einem sehr geringen Leer-

standsrisiko aus. In den zurückliegenden 7 Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 3%. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand.

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

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

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,8 % der Mieterlöse. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 5,23 €/m<sup>2</sup> und 7,44 €/m<sup>2</sup>. 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Wir planen energetische Modernisierung von Bauteilen, um neben der Klimaneutralität auch den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

### **3.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

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

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

Die Portfolioerweiterung in 2022 um 27 barrierearme Wohneinheiten mit Betreuungsangebot, das durch einen anderen Anbieter erbracht wird, sichert, dass ältere Bürger, die nur noch mit fremder Hilfe in Mietwohnungen wohnen können, bei uns im Bestand Wohnungen finden.

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.

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

#### **4. Prognosebericht**

Die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft entwickelt sich trotz der 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 deutlich unter 3% liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungen und aktivierungsfähige Ausgaben für den Planungszeitraum bis 2028 von T€ 1.068, damit investieren wir durchschnittlich p.a. ca. 27,10 €/m<sup>2</sup> Wfl. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Im Planungszeitraum werden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Heizungsoptimierung in Höhe von T€ 80 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 35 vorgesehen.

Der geplante Gesamtgewinn für den Planungszeitraum bis 2028 von T€ 223 wird die Eigenkapitalquote stabilisieren. Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird im Wesentlichen während des Planungszeitraumes negativ sein.

Der Kapitaldienst wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

Die Altanschießerbeiträge 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. Im Geschäftsjahr 2024 wird insgesamt mit einem Jahresergebnis in Höhe von -38 T€ gerechnet.

Gadebusch, den 30.04.2024



Heike Post  
Geschäftsführerin

**Anlagen**  
**zum Jahresabschluss 2023 der GGD**

## 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,
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

## Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

### Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

#### 1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Sitz:	Dassow
Postanschrift:	Steinstr. 18, 19205 Gadebusch
Gesellschaftsvertrag:	<p>Die Gesellschaft wurde im Jahr 1993 mit Abschluss des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrags errichtet und mit Eintragung im Handelsregister am 1. Dezember 1993 gegründet. Der Gesellschaftsvertrag wurde mit Beschluss vom 24. August 2010 vollständig neu gefasst; die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2010.</p> <p>Die Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Kommunalverfassung MV erfolgte mit Beschluss vom 23.03.2017. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 10.05.2017</p>
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister:	Die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH ist am Amtsgericht Schwerin unter der HRB 3297 eingetragen.
Gegenstand der Gesellschaft:	<p>Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Interesse der Stadt Dassow die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Dassow umzusetzen.</p> <p>Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmenszusammenhang kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art anbieten.</p>

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

Erlaubnisse/ Zulassungen: Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2023 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

Gesellschafter: Stadt Dassow

Organe der Gesellschaft: Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung: Frau Heike Post, Wittenförden  
Die Geschäftsführerin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura: Frau Dominik Fröhlich, Metelsdorf

Gesellschafterversammlungen: Vom 01.01.2023 bis zum Prüfungsende Mai 2024 haben drei gemeinsame Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden.

Aufsichtsrat: Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren sieben bzw. sechs Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Matthias Ober. Im Jahr 2023 änderte sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Frau Margrit Umling schied aus, die Herren Sören Fenner und Jörg Klotz wurden neu gewählt.

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

Aufsichtsratssitzungen /  
Gesellschafterversammlungen: Vom 01.01.2023 bis zum Prüfungsende im Mai 2024 haben drei gemeinsame Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

**12.01.2023**

- Abberufung des Aufsichtsratsmitgliedes Sven Dutscke
- Vorstellung und Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes Sören Fenner
- Bericht der Geschäftsführerin zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden)
- Beschluss Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2023
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 und des 5-jährigen Finanzplanes

**10.07.2023**

- Abberufung des Aufsichtsratsmitgliedes Margrit Umling
- Vorstellung und Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes Jörg Klotz
- Bericht des Wirtschaftsprüfers Gunnar Marlok zum Jahresabschluss 2022
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2022
  - Beschlussvorschlag zum Jahresabschluss 2022 durch den Aufsichtsrat
  - Beschluss zum Jahresabschluss 2022 Gewinnverwendung, Entlastung Aufsichtsrat und Geschäftsführung durch die Gesellschafterversammlung
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Kredite)

**08.01.2024**

- Bericht der Geschäftsführerin zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Gesamtübersicht, Allgemeines)
- Beschluss Verwalterentgelterhöhung
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024 und des 5-jährigen Finanzplanes

Wirtschaftsjahr:	Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
Stammkapital:	Das Stammkapital beträgt EUR 153.400,00.
Vorjahresabschlüsse:	Der Jahresabschluss 2022 wurde am 10.07.2023 vom Gesellschafter festgestellt.
Offenlegung:	Der Jahresabschluss 2022 wurde am 16.10.2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow**

**Steuerliche Verhältnisse**

Steuerpflicht:	Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.
Gewerbeertrag:	Die Gesellschaft erfüllt die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Der Gewerbeertrag kann daher um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, gekürzt werden.
Umsatzsteuer:	Die von der Gesellschaft erzielten Umsatzerlöse sind überwiegend gemäß § 4 Nr. 12 a UStG von der Besteuerung befreit.
Finanzamt:	Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 090/125/00464 beim Finanzamt Schwerin geführt.
Veranlagungsstand:	Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2021 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2022 dem Finanzamt eingereicht.
Außenprüfung:	Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

## WEITERGEHENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2023

### Allgemeines

Soweit Aufgliederungen und Erläuterungen im Anhang erfolgt sind, wird auf eine Wiederholung verzichtet. Zu den einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung geben wir deswegen nur noch die nachstehenden Aufgliederungen und Erläuterungen.

### BILANZ

#### AKTIVA

#### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 ist in der Anlage 1 zum Anhang summarisch dargestellt.

#### Sachanlagen

<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	<u>EUR</u>	<u>5.603.871,33</u>
	Vorjahr EUR	5.669.248,33

Die Buchwerte zum 31. Dezember 2023 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 144 Wohnungen und 29 Stellplätze. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear, ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Anschaffungskosten für die 29 Stellplätze. Abgänge waren im Geschäftsjahr 2023 nicht zu verzeichnen.

<b>Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	<u>EUR</u>	<u>0,00</u>
	Vorjahr EUR	48.584,34

**Umlaufvermögen****Vorräte**

<b>Unfertige Leistungen</b>	EUR	<u>289.387,15</u>
Vorjahr	EUR	222.638,65

Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von 303 TEUR gegenüber.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	EUR	<u>1.608,27</u>
Vorjahr	EUR	6.248,20

Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind. Die Einzelwertberichtigungen betragen 6 TEUR. Zur Beibehaltung von Mietschulden sind notwendige Vollstreckungsverfahren eingeleitet worden.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	EUR	<u>37.441,90</u>
Vorjahr	EUR	30.500,54

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Debitorische Kreditoren	37.441,90	28.100,54
Verrechnungskonto Debitoren	<u>0,00</u>	<u>2.400,00</u>
	<u><u>37.441,90</u></u>	<u><u>30.500,54</u></u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellungen der Gesellschaft belegt.

**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

	EUR	800.584,90
	Vorjahr EUR	795.873,54
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	342.247,86	412.746,16
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	300.777,51	289.044,95
Aarealbank, Wiesbaden	157.186,12	93.754,52
Kassenbestand	<u>373,41</u>	<u>327,91</u>
	<u>800.584,90</u>	<u>795.873,54</u>

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden durch Saldenmitteilungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen. Der Kassenbestand umfasst den baren Bestand der Kasse zum Jahresende. Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

## P A S S I V A

**Eigenkapital****Gezeichnetes Kapital**

	<u>EUR</u>	<u>153.400,00</u>
Vorjahr	EUR	153.400,00

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

**Kapitalrücklage**

	<u>EUR</u>	<u>1.595.702,85</u>
Vorjahr	EUR	1.595.702,85

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

**Andere Gewinnrücklagen****Gesetzliche Rücklage**

	<u>EUR</u>	<u>1.147.138,10</u>
Vorjahr	EUR	1.147.138,10

**Gewinnvortrag**

	<u>EUR</u>	<u>316.949,14</u>
Vorjahr	EUR	353.218,24

In der Gesellschafterversammlung vom 10. Juli 2023 wurde beschlossen, der Jahresfehlbetrag des Vorjahres gem. §§ 9 Abs. 2a), b) des Gesellschaftsvertrages, mit dem Gewinnvortrag verrechnet.

**Sonderposten für Investitionszulage**

	<u>EUR</u>	<u>1.022,00</u>
Vorjahr	EUR	1.076,00

## Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

	<u>EUR</u>	141.200,00
Vorjahr	EUR	141.950,00

Dieser Posten entwickelt sich wie

	<u>1.1.2023</u> EUR	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u> EUR	<u>Auflösung</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>31.12.2023</u> EUR
Rückstellung für den "Holmer Berg 3"	118.000,00	0,00	0,00	0,00	118.000,00
Sonstige Rückstellungen	16.750,00	3.109,82	1.445,30	3.805,12	16.000,00
Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	<u>7.200,00</u>	<u>7.086,57</u>	<u>113,43</u>	<u>7.200,00</u>	<u>7.200,00</u>
	<u>141.950,00</u>	<u>10.196,39</u>	<u>1.558,73</u>	<u>11.005,12</u>	<u>141.200,00</u>

Die Rückstellung für Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung, der Prüfung und der Publikation des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie die Kosten für Archivierung.

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

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

## Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	<u>EUR</u>	2.795.399,90
Vorjahr	EUR	2.966.919,44

	<u>31.12.2023</u> EUR	<u>31.12.2022</u> EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen	2.464.251,60	2.596.222,77
Altkredite	<u>331.148,30</u>	<u>370.696,67</u>
	<u>2.795.399,90</u>	<u>2.966.919,44</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage 2) dargestellt.

Die Nachweise der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31. Dezember 2023 erbracht worden.

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

**Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen**

	<u>EUR</u>	<u>302.688,64</u>
Vorjahr	EUR	242.754,38
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
Betriebskosten Vorauszahlung	154.786,62	145.366,78
Heizkosten Vorauszahlung	<u>147.902,02</u>	<u>97.387,60</u>
	<u>302.688,64</u>	<u>242.754,38</u>

Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen. Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung**

	<u>EUR</u>	<u>6.988,39</u>
Vorjahr	EUR	2.961,17

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

**Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

	<u>EUR</u>	<u>266.852,28</u>
Vorjahr	EUR	170.921,97

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta 267 TEUR ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer. Die Zuweisung in Höhe von 310 TEUR wird über die Laufzeit der Altverbindlichkeiten ratierlich aufgelöst.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

	<u>EUR</u>	<u>11.943,35</u>
Vorjahr	EUR	30.780,68

**Rechnungsabgrenzungsposten**

	<u>EUR</u>	<u>8.462,29</u>
Vorjahr	EUR	3.678,87

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2024 entfallen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<u>EUR</u> <u>777.243,78</u>	
	Vorjahr	EUR
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
aus der Hausbewirtschaftung		
• Sollmieten für Mietwohnungen	560.300,52	544.927,69
• Umlagen für abgerechnete BK	223.417,64	182.827,67
• Sollmieten für Garagen und Stellplätze	4.872,00	0,00
• Erlöse aus dem Gestattungsvertrag mit EDISCOM (Antenne)	2.840,00	2.840,00
• Pachterlöse	660,01	660,01
• Erlöse Waschautomat Ulmenweg 12b	189,50	316,00
• Erlösschmälerung Wohnungen	<u>-15.035,89</u>	<u>-11.186,96</u>
	<u>777.243,78</u>	<u>720.384,41</u>
	<u>777.243,78</u>	<u>720.384,41</u>

Die Sollmieten für Wohnungen sind bei Vollvermietung des vorhandenen Bestandes erzielbar. Sie enthalten ausschließlich Kaltmieten für Wohnräume. Erlöse aus Nebengeschäften beziehen sich auf den Verkauf von Wertmarken zur Nutzung des Waschautomaten.

<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<u>EUR</u> <u>66.748,50</u>	
	Vorjahr	EUR
		40.055,99

Die Vorauszahlungen der Gesellschaft für gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten 2023 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<u>EUR</u>	<u>24.648,05</u>
	Vorjahr EUR	30.189,62

Zusammensetzung:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Ertrag aus anteiliger Ausbuchung der Verbindlichkeit		
Altschuldenhilfe	14.297,02	15.286,47
Skontoerträge	3.446,60	4.742,27
Entschädigung Bagatellschäden+unterlass.Schönheits	2.781,20	2.691,04
Versicherungsentschädigung	1.637,41	4.284,85
Erträge Auflösung Rückstellung	1.558,73	755,50
Erlöse aus umgelegten Gemeinschaftskosten	479,62	301,79
Erträge aus Rückzahlung Gerichtskosten	339,27	1.493,00
Mahngebühren / Verzugszinsen	54,20	193,00
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
Übrige sonstige Erträge	0,00	387,70
	<u>24.648,05</u>	<u>30.189,62</u>

Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

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

**Materialaufwand**

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<u>EUR</u>	<u>549.263,35</u>
	Vorjahr EUR	492.220,48

Zusammensetzung:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
• Kosten Gas	98.656,76	48.442,56
• Grundgebühr ZV Wasser/Abwasser	29.234,30	29.234,29
• Betriebskosten/Kaltwasser + Abwasser	27.307,88	26.155,17
• Hausreinigung	23.024,19	21.241,02
• Kosten der Müllabfuhr	17.251,81	16.943,99
• Kosten Verbrauchserfassung	16.202,80	14.528,54
• Hauswartskosten	14.209,20	12.296,79
• Kosten der Gartenpflege	12.973,01	9.991,91
• Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsantennen	9.467,64	9.467,64
• Kosten für Sach-und Haftpflichtversicherung	8.804,88	4.430,69
• Kosten des Betriebs des Aufzugs	6.752,33	5.726,92
Übertrag	263.884,80	198.459,52

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
Übertrag	263.884,80	198.459,52
• Kosten der Beleuchtung-Hausstrom	4.306,84	2.635,44
• Reinigung + Bedienung der Heizhäuser (HW)	4.152,24	3.707,28
• Kosten Schneebeseitigung	3.778,16	3.356,12
• Heizstrom	3.607,14	2.997,29
• Gebühr Niederschlagswasser	2.570,64	2.203,36
• Kosten Legionellenprüfung	2.366,24	0,00
• Wartung Rauchwarnmelder	1.824,48	961,89
• Wartung RWA-Anlage	1.008,82	0,00
• Kosten der Schornsteinreinigung (Emissionsmessung,	358,29	382,13
• Wartungskosten Heizungsanlagen	0,00	775,00
• Dachrinnenreinigung	0,00	808,01
	<u>287.857,65</u>	<u>216.286,04</u>
Nicht umlegbare Kosten		
• Instandhaltungskosten	256.383,57	270.600,17
• Miete Rauchwarnmelder (keine Umlage)	2.490,55	2.210,11
• nicht umlagefähige CO <sup>2</sup> -Steuer	1.377,68	0,00
• nicht umlagef. Betriebskosten	1.153,90	3.124,16
	<u>261.405,70</u>	<u>275.934,44</u>
	<u>549.263,35</u>	<u>492.220,48</u>

**Personalaufwand**

	<u>EUR</u>	12.382,80
Vorjahr	EUR	10.740,40

**Löhne und Gehälter**

	<u>EUR</u>	12.316,80
Vorjahr	EUR	10.694,40

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

Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

**Soziale Abgaben**

	<u>EUR</u>	66,00
Vorjahr	EUR	46,00

<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<u>EUR</u>	<u>150.594,96</u>
Vorjahr	EUR	146.658,34

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<u>EUR</u>	<u>105.554,79</u>
Vorjahr	EUR	111.518,01

Zusammensetzung:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Aufwendungen Geschäftsbesorgung	74.216,03	79.466,14
Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen	6.316,58	9.407,41
Verschiedene sächliche Verwaltungskosten	<u>25.022,18</u>	<u>22.644,46</u>
	<u>105.554,79</u>	<u>111.518,01</u>

Die Geldbeschaffungskosten betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung.

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>EUR</u>	<u>54.813,15</u>
Vorjahr	EUR	55.836,22

Zusammensetzung:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Modernisierungskredite	50.243,30	51.010,69
Altkredite	<u>4.569,85</u>	<u>4.825,53</u>
	<u>54.813,15</u>	<u>55.836,22</u>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<u>EUR</u>	<u>-3.968,72</u>
Vorjahr	EUR	-26.343,43

<b>Sonstige Steuern</b>	<u>EUR</u>	<u>9.925,67</u>
Vorjahr	EUR	9.925,67

Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (10 TEUR) ausgewiesen.

<b>Jahresfehlbetrag</b>	<u>EUR</u>	<u>-13.894,39</u>
Vorjahr	EUR	-36.269,10

## **Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (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 Grundstücksgesellschaft Dassow mbH (GGD) wird von einer Geschäftsführerin geführt, so dass ein Geschäftsverteilungsplan der Geschäftsführung nicht erforderlich ist.

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

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

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

Vom 1. Januar 2023 bis zum Prüfungsende im Mai 2024 haben drei gemeinsame Aufsichtsratsitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

**c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer ist nach eigener Auskunft in keinen Aufsichtsräten und keinen anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes 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?**

Im Anhang sind die Gesamtbezüge der Geschäftsführung in einer Summe dargestellt. Die individualisierte Angabe der Gesamtbezüge der Organmitglieder im Anhang ist gemäß § 285 Nr. 9a Satz 5 HGB nur bei börsennotierten Aktiengesellschaften vorgeschrieben.

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

## **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?**

Das operative Geschäft der Gesellschaft wurde auf die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH übertragen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages betreibt die GIB die Geschäfte der GGD.

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

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

Nein.

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

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

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin, und sie sind 2023 eingehalten worden.

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

Verträge werden nach Sachgebieten getrennt in Vertragsordnern abgelegt.

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

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

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

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

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

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

Das ist der Fall.

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

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

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

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

Nein.

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

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

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

Die Geschäftsführung und der Steuerberater der Gesellschaft bilden das Controlling.

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

Die GGD hat kein Tochterunternehmen.

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

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

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

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

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

Die Maßnahmen reichen aus.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Diese Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

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

Das Risikofrüherkennungssystem wird laufend den aktuellen Erfordernissen angepasst.

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

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

**Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**

**Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**

**Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**

**Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?**

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

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

siehe Frage 5 a).

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

**Erfassung der Geschäfte**

**Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**

**Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**

**Kontrolle der Geschäfte?**

siehe Frage 5 a).

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

siehe Frage 5 a).

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

siehe Frage 5 a).

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

siehe Frage 5 a).

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

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

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

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

siehe Frage 6 a).

- 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 Revisionsberichte vor?**

siehe Frage 6 a).

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

siehe Frage 6 a).

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

siehe Frage 6 a).

- 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?**

siehe Frage 6 a).

### **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?**

Nein.

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

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

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

Nein.

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

Nein.

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

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

Alle Investitionen werden angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

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

Nein.

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

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung festgestellt, dass die Wirtschaftsplanansätze regelmäßig von der Geschäftsführung überwacht und etwaige Planabweichungen mit ausreichender Intensität untersucht werden.

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

Nein.

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

Nein.

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

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

Wir haben keine offenkundigen Verstöße gegen Vergaberegelungen festgestellt.

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

Für nicht den Vergaberegelungen unterliegende Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2023 auskunftsgemäß Konkurrenzangebote eingeholt und ausgewertet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dafür sind keine Anhaltspunkte erkennbar gewesen.

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

Es gibt eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt.

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

Es sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

## D Vermögens- und Finanzlage

### Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Nein.

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

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

### Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Das Kapital der GGD setzt sich zum Bilanzstichtag aus 3.199 TEUR (Vorjahr: 3.213 TEUR) Eigenkapital (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) und 3.534 TEUR (Vorjahr: 3.560 TEUR) Fremdkapital zusammen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 47,5 % (Vorjahr: 47,5 %).

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

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

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

Ein Konzern besteht nicht.

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

Im Geschäftsjahr hat die GGD keine Fördermittel erhalten. Anhaltspunkte, dass bestehende Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden, ergaben sich nicht.

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

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 47,5 % (Vorjahr 47,5 %). Laut EigVOVV M-V sollte eine Quote von 30 % angestrebt werden.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag erzielt.

## **E Ertragslage**

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

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

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

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Nein.

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

Trifft nicht zu.

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

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

Im Geschäftsjahr gab es keine verlustbringenden Geschäfte.

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

Siehe Frage 15 a).

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

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

Das Geschäftsergebnis des Berichtsjahres hat sich im Vergleich zur Vorjahresprognose, bei der von einem Jahresergebnis von -72 TEUR ausgegangen worden ist, mit einem Jahresergebnis von -14 TEUR entwickelt.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen, bereinigt um die Versicherungserträge 255 TEUR (Vorjahr: 266 TEUR) aufgewandt, das entspricht 43,09 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 33,77 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und liegt damit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

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

Die eingeschlagene Investitionspolitik wurde im Berichtsjahr vollständig fortgesetzt. Bei den 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.

## SOLL-/IST-VERGLEICH ZUM WIRTSCHAFTSPLAN 2023

Die Gegenüberstellung der Soll-Zahlen des Jahres 2023 laut Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 führt zu folgenden Feststellungen:

### Erfolgsplan 2023

	<u>Ist</u> <u>TEUR</u>	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>TEUR</u>
<b>Erträge</b>			
Umsatzerlöse	777	784	-7
Bestandsveränderungen	67	105	-38
Sonstige betriebliche Erträge	25	19	6
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-549	-656	107
Personalaufwand	-12	-12	0
Abschreibungen	-151	-151	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-106	-97	-9
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	-55	-54	-1
Steuern	-10	-10	0
Jahresüberschuss	<u>-14</u>	<u>-72</u>	<u>58</u>

**Finanzplan 2023**

	Ist TEUR	Plan TEUR	Abweichung TEUR	
1. Jahresergebnis vor außerordentlichen zahlungswirksamen Posten	-14	-72	+	58
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	150	151	-	1
3. Auflösung (-) von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0		0
4. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1	0	-	1
5. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-69	-105	+	36
5. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	146	-3	+	149
7. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	55	54	+	1
8. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	267	25	+	242
10. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36	-23	-	13
11. Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuführungen von Gesellschaftern	-36	-23	-	13
13. Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0		0
14. Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-171	-190	+	19
15. Gezahlte Zinsen (-)	-55	-54	-	1
16. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-226	-244	-	18
17. Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelfonds	5	-242	+	247
18. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	796	759	+	37
19. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	801	517	+	284

**WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN 2023**

Kennzahlen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	47,5	47,5	56,9
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	176,1	168,0	430,6
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	41	-62	246
Kapitaldienstquote in % ohne Sondertilgungen	37,7	43,2	45,8
Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	32,3	33,77	14,43
Leerstandsquote in %	3,47	2,78	0,0
Fluktuationsrate in %	16,0	9,7	6,8
Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	560	545	421
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m <sup>2</sup>	5,92	5,76	5,43
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-	-

## Darlehensübersicht zum 31. Dezember 2023

Kreditinstitute	Stand 01.01.2023 TEUR	Zugang 2023 TEUR	Tilgung bis 31.12.2023 TEUR	Stand 31.12.2023 TEUR	Zinsen bis 31.12.2023 TEUR
<b>Deutsche Kreditbank</b>	653,1	0,0	72,8	580,3	9,8
<b>Landesförderinstitut</b>	71,8	0,0	11,7	60,1	1,7
<b>Sparkasse zu Lübeck</b>	1.071,7	0,0	64,6	1.007,1	24,4
<b>Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern</b>	1170,3	0,0	40,1	1.130,2	18,6
<b><i>Kapitaldienst</i></b>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>17,7</i>	<i>0,0</i>
<b>Insgesamt</b>	2.966,9	-	189,2	2.795,4	54,5

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow, – bestehend aus der Bilanz zum 31. 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 Dassow mbH 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 Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten..
- 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrundeliegenden 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 bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu Beanstandungen geben.

***Verantwortung der Geschäftsführung***

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

### **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 Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Schwerin, 4. Juni 2024



BRB Revision und Beratung PartG mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Napierski  
Wirtschaftsprüfer



G. Matlok  
Wirtschaftsprüfer

**Beschlussvorschlag  
zur Gesellschafterversammlung  
der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

vorgelegt durch

*Fr. Viehstaedt*..... (Aufsichtsratsvorsitzende(r))

Beschluss-Nr.:

5/2024 GGD

zur Gesellschafterversammlung:

03.09.2024

Betreff:

Entlastung der Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH für das Geschäftsjahr 2023 sowie Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses.

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 § 9 (2 a, b) des Gesellschaftsvertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2022	316.949,14 €
Jahresfehlbetrag vom 01.01. bis zum 31.12.2023	<u>-13.894,39 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>303.054,75 €</u>

Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag vom 31.12.2022 verrechnet. Der sich dann ergebende Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag:

Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder: 7

davon anwesend:

6

Ja-Stimmen:

6

Nein-Stimmen:

Stimmhaltungen:

Gadebusch, 03.09.2024

  
\_\_\_\_\_  
Aufsichtsratsvorsitzende(r)

  
\_\_\_\_\_  
Mitglied des Aufsichtsrates

**Abstimmungsergebnis**  
**der Gesellschafterversammlung**  
**der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

zum Beschlussvorschlag-Nr. 5/2024 des Aufsichtsrates der GGD mbH

der Gesellschafterversammlung vom: 03.09.2024

Beratungsergebnis:

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

Die Gesellschafterversammlung wird vertreten durch den Bürgermeister Sascha Kuhfuß. *v. 1. St. Fr. We*

Gesetzliche Anzahl der Gesellschafterversammlung: 1

davon anwesend: 1

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: /

Stimmenthaltungen: /

Gadebusch, den 03.09.2024

*i. V. Kuhfuß*

1. St. Bürgermeister ~~Sascha Kuhfuß~~ Kerstin Weiß



Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

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

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-13.0231-134/2023 -  
35019/2024

**FIGURELIERED**

18. Juli 2024 *R*

Schwerin, 15. Juli 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 Grundwerk<sup>1</sup>).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Slood



Für die Richtigkeit:

*K. Kuntz*  
Kanzlei

<sup>1</sup>Vgl. Grundwerk 2024 in der Fassung vom 19. Dezember 2023, veröffentlicht auf der Homepage des Landesrechnungshofes unter [www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/](http://www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/).