

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0002/2013 - Rechnungsprüfung		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	H.Westphal		
	Datum:	26.08.2013		
	Telefon:	038828/330-161		
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de		
Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2012 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
10.09.2013	Hauptausschuss Dassow	Ja	Nein	Enth.
25.09.2013	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2012 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Diplom-Volkswirt Eric Livonius geprüft.

Der Bestätigungsvermerk liegt als Anlage bei.

Der Aufsichtsrat wird/hat den Jahresabschluss 2012 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates findet/fand hierzu am 09.09.2013 statt. Im Einzelnen wird das Ergebnis der Bilanz zum 31.12.2012, der Gewinn- und Verlustrechnung über den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012, den Anhang und dem Lagebericht besprochen und gebilligt.

Über die Ergebnisse bzw. über eventuelle Einwendungen wird der Aufsichtsrat die Mitglieder der Stadtvertretung Dassow am Beratungsabend informieren.

Er geht dabei auf folgende Schwerpunkte ein:

- Prüfungsergebnis des v. g. Wirtschaftsprüfers
- Billigung des von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2012

Der Jahresabschluss wird in folgender Form festgestellt:

Verlustvortrag zum 31.12.2011	- 116.777,49 EUR
Jahresüberschuss vom 01.01. bis 31.12.2012	<u>36.002,82 EUR</u>
Verlustvortrag auf das Folgejahr	- 80.774,67 EUR

Der Jahresüberschuss (36.006,82 €) wird mit dem Verlustfehlbetrag (116.777,49 €) vom 31.12.2011 verrechnet. Der sich daraus ergebene Verlustvortrag (80.774,67 €) wird in Folgejahr vorgetragen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012 sowie den Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012.

Der Jahresüberschuss für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012 in Höhe von 36.002,82 EUR wird mit dem bestehenden Verlustvortrag vom 31.12.2011 (116.777,49 €) verrechnet. Der sich daraus ergebene neue Verlustvortrag in Höhe von 80.774,67 EUR wird auf das Folgejahr vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

Bilanz zum 31.12.2012

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

Lagebericht

Anhang/ Erläuterungen

Prüfbestätigung

H.Westphal
SB

H.Westphal
FBL

F.Lehmann
LVB

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	31.12.2012 €	31.12.2011 €	Passivseite 31.12.2011 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			153.400,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.647.987,11	4.763.273,29	247.552,85
2. Geschäftsausstattung	927,77	1.186,71	1.147.138,10
	4.648.914,88	4.764.460,00	-80.774,67
			1.431.313,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	499.177,46	588.810,06	
2. unfertige Leistungen	138.766,08	133.800,00	
	637.943,54	722.610,06	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.776,84	8.855,21	
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 105.173,70 €; Vorjahr 152.786,25 €)	161.974,50	195.481,00	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	580,33	1.157,54	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.822,22	291.430,82	
	178.153,89	496.924,57	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	195.925,23	289.613,93	
	1.012.022,66	1.509.148,56	
Bilanzsumme	5.660.937,54	6.273.608,56	
			5.660.937,54
			6.273.608,56
B. Sonderposten für Investitionszulage	1.616,00		1.670,00
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	52.599,81		234.746,30
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.544.580,17		4.038.960,66
2. erhaltene Anzahlungen	147.865,77		152.135,94
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.744,50		1.225,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112.612,21		101.218,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	307.786,61		307.896,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 383,19; Vorjahr € 766,38)	383,19		766,38
	4.136.972,45		4.602.202,79
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.433,00		3.676,01

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	484.983,68 €	503.107,75 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.271,50 €	438.055,00 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie an unfertigen Leistungen	- 84.666,52 €	200.533,05 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	387.295,39 €	149.478,29 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 351.070,97 €	- 260.936,13 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 34.136,37 €	- 603.703,49 €
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	- 8.580,00 €	- 8.580,00 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 100,00 €	- 100,00 €
6. Abschreibung auf Sachanlagen	- 115.545,12 €	- 115.545,12 €
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 63.512,27 €	- 62.063,78 €
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.165,06 €	1.322,00 €
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 180.459,14 €	- 200.687,02 €
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	45.645,24 €	40.880,55 €
11. sonstige Steuern	- 9.642,42 €	- 8.736,63 €
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss	36.002,82 €	32.143,92 €
13. Verlustvortrag	- 116.777,49 €	- 148.921,41 €
14. Bilanzverlust	- 80.774,67 €	- 116.777,49 €

Anhang
der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
zum Jahresabschluss per 31.12.2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25.05.2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Alle Wertangaben erfolgen in Euro. Das Stammkapital beträgt € 153.400,00.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Die Buchführung wurde durch die Gesellschaft mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“ selbst erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sind erstmals auf den Jahresabschluss zum 31.12.2010 angewendet worden.

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. bei Blockbauten in Porenbeton von 60 Jahren und bei Reko-Bauten von 50 Jahren zugrunde gelegt, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Einbringung der Gebäude in die Gesellschaft. Eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren wurde bei solchen Gebäuden festgelegt, die älter als 60 Jahre waren.

Technische Anlagen und Maschinen wurden zu Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Position „zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Die Erschließungsmaßnahme „Holmer Berg 2“ wurde bereits im Jahre 1997 beendet, die des „Holmer Berg 3“ wird in 2013 vollständig beendet sein. 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.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Die Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ enthält Grundstücke ohne Bauten im erschlossenen Zustand für den Holmer Berg 2 in Höhe von unverändert € 76.950,00 und Grundstücke ohne Bauten für die Erschließung Holmer Berg 3 in Höhe von € 422.227,46 (Vorjahr: € 511.860,06) sowie gegenüber den Mietern bereits abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für 2012 in Höhe von € 138.766,08 (Vorjahr: € 133.800,00). Erforderliche Wertkorrekturen wurden im Bilanzansatz berücksichtigt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen abgerechneten Betriebs- und Heizkosten betreffen ausschließlich den Abrechnungszeitraum 2012.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von € 161.974,50 enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 105.173,70 (Vorjahr: € 152.786,25).

Alle anderen Forderungen sind innerhalb von einem Jahr fällig.

Die Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2012 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2012 €
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	13.998,00	13.848,75	149,25	9.000,00	9.000,00
Beitrag VBG 2011	100,00	50,82	49,18	100,00	100,00
Betriebskosten 2011	4.457,41	4.457,41	0,00	0,00	0,00
Kosten "Holmer Berg 2"	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00
Kosten "Holmer Berg 3"	210.190,89	154.164,67	12.526,41	0,00	43.499,81
	<u>234.746,30</u>	<u>172.521,65</u>	<u>18.724,84</u>	<u>9.100,00</u>	<u>52.599,81</u>

Die Rückstellungen für Rechnungen „Holmer Berg 3“ betreffen Ingenieur- und Bauleistungen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem in der Anlage 2 dargestellten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 3.544,6 (Vorjahr: T€ 4.039) durch bereits eingetragene oder beantragte Grundpfandrechte von T€ 4.011,5 nominal (Valuta 31.12.2012: T€ 2.912,9) und durch Bürgschaften von T€ 1.863,7 nominal (Valuta 31.12.2012: T€ 234,5) abgesichert. Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor. Für den Altschuldenkredit in Höhe von T€ 374,4 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer. Unterwegs befindliche Zahlungen sind mit T€ 22,8 anzugeben.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2012 enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 133 Erträge aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Zusammensetzung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen ist aus dem in der Anlage 1 dargestellten Anlagenspiegel ersichtlich.

D. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft.

Anschlussprolongationen für Kredite stehen erst in 2015 an.

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2012 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 85 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2013 bis 2017) keine oder allenfalls relativ geringe Steuerminderzahlungen bewirken. Sie stehen jedoch zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2012 nicht vorzunehmen, andererseits für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch eine aktive Steuerabgrenzung nicht.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen, verwendet keine derivativen Finanzinstrumente und nimmt nicht am Wertpapierhandel teil.

Holmer Berg 3

Der Gewerbestandort Dassow, Holmer Berg wird um einen 3. Bauabschnitt erweitert. Es liegt ein Zuwendungsbescheid vom 09.08.2007, letztmalig geändert am 29.08.2011 über € 1.225.900,00 für die Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ vor.

Mit der Stadt Dassow wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Es wurden Verträge für Ingenieurleistungen für die Planung der Bauwerke und Verkehrsanlagen; zur Mithilfe bei der Planung; für die Finanzierung; für die Vermarktung der Gewerbeflächen; für die Durchführung des Erschließungsarbeiten; für den Ankauf von Ausgleichsflächen im Neuendorfer Moor; für die Planung der Begrünung der Außenanlagen und für die Außenanlagen abgeschlossen.

Mit den Bauarbeiten ist Ende 2010 begonnen worden. Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011. Die Außenanlagen werden bis auf Restarbeiten in 2013 angepflanzt sein. Es konnten in 2011 bereits 19.719 m² Gewerbefläche verkauft werden. Für 10.000 m² liegen Reservierungen von ansiedlungswilligen Firmen vor.

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 T€ 8,7 (brutto) als Honorar. Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Geschäftsführung:	Heike Post	Volljuristin, einzervertretungsberechtigt
Prokura:	Tino Kraft	Immobilienfachwirt

Die Geschäftsführerin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wird in Anspruch genommen.

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Heino Hagen	Elektro-Ingenieur
Stellvertreter	Hans-Jürgen Schmidt	Verwaltungsfachangestellter im Ruhestand
	Mathias Ober	Landschaftsarchitekt
	Börge Blanchard	Fachinformatiker für Anwendungsentwicklung
	Guido Sabatschus	Busfahrer
	Rudolf Delker	Kaufmann
	bis 25.09.2012 Martin Mehlhose	Verwaltungsfachangestellter
	ab 26.09.2012 Gerd Matzke	Physiker

Gadebusch, den 19.06.2013



Post
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2012

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Stand am 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2012	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	6.785.272,80	0,00	0,00	6.785.272,80	2.021.999,51	115.286,18	0,00	2.137.285,69	4.647.987,11	4.763.273,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.589,41	0,00	0,00	2.589,41	1.402,70	258,94	0,00	1.661,64	927,77	1.186,71
	6.787.862,21	0,00	0,00	6.787.862,21	2.023.402,21	115.545,12	0,00	2.138.947,33	4.648.914,88	4.764.460,00
Anlagevermögen insgesamt	6.787.862,21	0,00	0,00	6.787.862,21	2.023.402,21	115.545,12	0,00	2.138.947,33	4.648.914,88	4.764.460,00

Verbindlichkeitenpiegel zum 31.12.2012

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Restlaufzeit		davon gesichert durch	
	€	€	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaften
	€	€	€	€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	3.544.580,17	364.847,11	575.059,16	2.604.673,90	2.912,9	608,9
Vorjahr:	4.038.960,66	615.941,13	535.487,14	2.887.532,39	3.003,40	1035,50
erhaltene Anzahlungen	147.865,77	147.865,77	0,00	0,00		
Vorjahr:	152.135,94	152.135,94	0,00	0,00		
aus Vermietung	23.744,50	23.744,50	0,00	0,00		
Vorjahr:	1.225,01	1.225,01	0,00	0,00		
aus Lieferungen u. Leistungen	112.612,21	112.098,13	514,08	0,00		
Vorjahr:	101.218,19	100.704,11	514,08	0,00		
gegenüber Gesellschafter	307.786,61	0,00	170.992,56	136.794,05		
Vorjahr:	307.896,61	34.210,73	136.842,94	136.842,94		
sonstige	383,19	383,19	0,00	0,00		
Vorjahr:	766,38	766,38	0,00	0,00		
insgesamt	4.136.972,45	648.938,70	746.565,80	2.741.467,95	2.912,9	608,9
Vorjahr:	4.602.202,79	904.983,30	672.844,16	3.024.375,33	3.003,40	1035,50

Lagebericht

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2012
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Objektbestand der Gesellschaft

Die mit Sitz in verfügt über Wohnfläche	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH Steinstraße 18, 19205 Gadebusch 126 eigene Wohneinheiten von 6.745,09 m ² und
ca. 5.700 m ²	Gewerbegebiet Holmer Berg 2
ca. 31.497 m ²	Gewerbegebiet Holmer Berg 3

Im November 2012 wurden in Erfüllung der Erschließungsvereinbarung mit der Stadt Dassow die Straßenflächen im Gewerbegebiet „Holmer Berg 3“ an die Stadt Dassow verkauft.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

Vermietungssituation

Die Sollmietenerlöse in 2012 beliefen sich auf T€ 411,1 (Vorjahr: T€ 410,7) und sind somit stabil geblieben. Die abgerechneten Betriebskosten 2011 betragen T€ 133,0 (Vorjahr: T€ 143,7). Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,08 €/m² (Vorjahr 5,07 €/m²) pro Monat.

Die Erlösschmälerung wegen Leerstand betrug im Berichtsjahr 2012 T€ 60,4 und ist im Verhältnis zu 2011 um T€ 7,6 gestiegen.

Von unseren 126 Wohnungen mit 6.745,09 m² standen am Bilanzstichtag 11 (Vorjahr: 14) Wohnungen leer, das entspricht einem Leerstand von 8,73 % (Vorjahr: 11,11 %). Jedoch sind 2 Wohnungen mit 82,93 m² nicht vermietbar. Bereinigt um die unvermietbaren Wohnungen ergibt sich eine Wohnfläche von 6.662,16 m² mit 124 Wohnungen, das entspricht einem Leerstand von 9 (Vorjahr: 12) Wohnungen mit einer Quote von 7,26 % (Vorjahr: 9,68 %).

Die Fluktuationsrate ist mit 15,08 % im Verhältnis zum Vorjahr von 13,4 % leicht gestiegen. Die Gesellschaft hat Kündigungen gegen Mieter wegen ruhestörenden Lärms und Mietrückständen ausgesprochen. Die Bestandsmieter haben auf diese Maßnahmen und die nachfolgenden Räumungen sehr positiv reagiert und berichteten über ein verbessertes Wohnklima.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen hat sich nach Auszug der Störmieter und nach Beendigung der Sanierung in der Hermann-Litzendorf-Str. 33-37 deutlich verbessert. Im August 2012 standen noch 16 vermietbare Wohnungen leer. Die Nachfrage ist für alle Wohnungsgrößen steigend. Im Mai 2013 stehen nur noch 6 vermietbare Wohnungen leer.

Die Forderungsverluste im Jahr 2012 liegen mit T€ 11,6 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,9 höher. Bei den ausgebuchten Mietforderungen beziehen sich allein T€ 10,2 auf 3 hartnäckige, gekündigte und ausgezogene Mietschuldner. Die Forderungen sind titulierte.

Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen sind mit T€ 6,8 (Vorjahr: T€ 2,3) anzugeben. Der Anteil der Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen für 2012 beläuft sich auf 0,99 % (Vorjahr: 1,1 %) der Umsatzerlöse.

Seit vielen Jahren befinden sich die Forderungsverluste auf einem niedrigen Niveau. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Gesellschaft selbst Mahn-, Vollstreckungsbescheide und Klagen fertigt und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleitet. Außerdem erfolgte zeitnah der Ausspruch der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzug und die Durchführung des Räumungsverfahrens.

Die Gesellschaft hat ihre Verpflichtung zur Zahlung von sogenannten Altanschießern bereits vor Jahren erfüllt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2012 sonstige betriebliche Erträge von T€ 387,3 (Vorjahr: T€ 149,5).

Die Einnahmen sind von Zahlungen der Gesellschafterin an die Gesellschaft geprägt. Auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtvertretung Dassow vom 16.07.2008 verpflichtete sich die Gesellschafterin die über T€ 20 jährlich auflaufenden Erlösschmälerungen an die Gesellschaft zu zahlen. Zusätzlich leistete sie einen Ausgleich für das Verwalterentgelt. Für die Fassadengestaltung und die Dachdeckung in der Hermann-Litzendorf-Str. sowie für die Dachdeckung im Molkereiweg stellte die Gesellschafterin T€ 135 zur Verfügung.

Zur Verbesserung der Einnahmenseite stellt die Gesellschaft die vertraglich vereinbarten Kosten für beim Mieter durchgeführte Bagatellschadenreparaturen im Jahr 2012 in Höhe von T€ 4,5 in Rechnung.

Personalentwicklung

In unserer Gesellschaft war am 31.12.2012 eine nebenberufliche Geschäftsführerin tätig.

Die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs- GmbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

2. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Berichtsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von € 36.002,82 (Vorjahr: € 32.143,92) ab.

Analyse zur Finanzplanung

Das finanzielle Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bewerten. Der Wirtschaftsplan 2012 ging von einem Gewinn von T€ 88 aus. Die Ergebnisabweichung von T€ 52,0 ist im Wesentlichen auf geringere Verkaufserlöse aus den Gewerbegebieten und auf geringere Zahlungen von Fördermitteln zurückzuführen.

Das Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und		Veränderungen	
	T€/2011	T€/2012	T€	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	503,1	485,0	-	18,1
b) aus Verkauf von Grundstücken	438,0	5,3	-	432,7
Bestandsveränderungen	200,5	84,7	-	285,2
Sonstige betriebliche Erträge	149,5	387,3		237,8
Aufwendungen für bezogene L. u. L.				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 260,9	- 351,1	-	90,2
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 603,7	- 34,1		569,6
Rohergebnis	426,5	407,7	-	18,8
Personalaufwand	- 8,7	- 8,7		-
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 115,5	- 115,5		-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 62,1	- 63,5	-	1,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,3	6,1		4,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 200,7	- 180,5		20,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	40,8	45,6		4,8
Steuern	- 8,7	- 9,6	-	0,9
Jahresergebnis	32,1	36,0		3,9

Die Abweichungen zum Vorjahr sind neben der Reduzierung der Umsatzerlöse für die Hausbewirtschaftung hauptsächlich auf Veränderungen im Bereich der Erträge und Aufwendungen für das Gewerbegebiet Holmer Berg 2 und 3 zurückzuführen. Die Kaufpreiserlöse sind um T€ 432,7 geringer ausgefallen als im Vorjahr, damit verändert sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken. Zusätzlich erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um die Zahlungen der Fördergelder vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern für das Gewerbegebiet. Die Baumaßnahmen im Gewerbegebiet sind im Wesentlichen abgeschlossen, so dass sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke reduzierten.

Instandhaltungen

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt T€ 196,7 (Vorjahr: T€ 117,5) aufgewandt. Die Instandhaltungskosten lt. Gewinn- und Verlustrechnung betragen 29,16 €/m² (Vorjahr: 17,42 €/m²).

Die Gesellschafterin stellte der Gesellschaft auf Grund der langfristig erarbeiteten Sanierungsplanung aus dem Jahr 2009 für 2012 Mittel in Höhe von T€ 135 zur Verfügung. Die umfangreicheren Instandsetzungsarbeiten konnten fortgeführt werden. So wurde ein Dach in der Herrmann-Litzendorf-Str. 33-37 gedeckt, die Fassade instandgesetzt und farblich gestaltet. Die Stadt errichtete in unmittelbarer Nähe einen Spielplatz, so dass das Wohnen für Fa-

milien attraktiver wird. Die Dachdeckung im Molkereiweg konnte witterungsbedingt erst in 2013 fertiggestellt werden

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wird darauf geachtet, die Wohnungen dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anzupassen, um nachhaltig vermieten zu können. Der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit wird sich weiterhin auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung konzentrieren. Ziel ist es junge Mieter zu binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anzupassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die Attraktivität der Wohnungen wird im Rahmen der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht.

Die Modernisierungsquote für unsere 126 Wohneinheiten stellt sich wie folgt dar:

vollständig modernisiert	117 WE	(92,85 %)
teilsaniert	6 WE	(4,77 %)
unsaniert	3 WE	(2,38 %)

Erschließungsgebiet

Holmer Berg 2

Im Jahr 1997 wurden die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet „Holmer Berg 2“ beendet. Insgesamt konnten im Gewerbegebiet „Holmer Berg 2“ 17 Grundstücke mit 100.298 m² verkauft werden. Dies entspricht einer Nettoverkaufsfläche von 94,62 %. Per 31.12.2012 sind ca. 5.700 m² Fläche noch zum Verkauf bestimmt.

Das für die Erschließungskosten aufgenommene verbürgte Darlehen valutiert zum 31.12.2012 mit € 141.399,00. Die kommunalaufsichtliche Genehmigung für die Bürgschaft über T€ 205 liegt vor.

Holmer Berg 3

Für den Gewerbestandort Dassow gab es weitere Nachfragen nach Gewerbeflächen von ansiedlungswilligen Firmen, so dass die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant und in 2011 bis auf Restarbeiten und die Begrünung der Außenanlagen umgesetzt wurde.

Mit den Bauarbeiten ist Ende 2010 begonnen worden.

Die Abnahme der Erschließungsarbeiten - bis auf Restarbeiten - erfolgte im Dezember 2011. Die Begrünung der Außenanlagen wird bis auf Restarbeiten in 2013 fertiggestellt sein.

Bis 2012 konnten bereits 19.719 m² Gewerbefläche verkauft werden, das entspricht einer Nettoverkaufsfläche von circa 38,5 %. Für 10.000 m² liegen Reservierungen von ansiedlungswilligen Firmen vor.

Zur Finanzierung des Gewerbegebietes sind verbürgte Kredite aufgenommen worden, die zum 31.12.2012 noch mit gesamt T€ 93,1 valutieren. Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen liegen vor.

3. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich zwischen 2,0 % - 2,5 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 3,35 % und 5,85 %.

Für die Finanzierung des Gewerbegebietes „Holmer Berg 2“ wurde ein Vario-Darlehen mit einer Zinsobergrenze von 6,00 % p.a. abgeschlossen. Die kommunalaufsichtliche Genehmigung liegt vor.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden zur Finanzierung des Gewerbegebietes „Holmer Berg 3“ zwei Vario-Darlehen mit einer Zinsobergrenze von 6,5 % p.a. und zwei Kreditrahmenverträge mit einem Zinssatz von 6,5 % prolongiert. Der Kreditvertrag über T€ 915,5 wurde in 2012 vollständig abgelöst.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital lag im Geschäftsjahr bei 5,1 %. Im Berichtsjahr sind T€ 90,6 lfd. Tilgung, T€ 431,0 für das Gewerbegebiet, gesamt T€ 521,6 getilgt worden. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ohne die Tilgung für das Gewerbegebiet lag bei 2,7 %, mit dem Gewerbegebiet bei 14,6 %.

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

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 3 bis 13 Jahren.

Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in ständigem Kontakt. Auf Grund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Forwarddarlehen werden vereinbart. Die nächste Anschlussprolongation steht erst wieder für 2015 an. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Der Cashflow nach DVTA/SG beträgt T€ 152,0 (Vorjahr: T€ 147,6).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist mit T€ 400,6 (Vorjahr: -228) anzugeben.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 jederzeit in der Lage die laufenden Aufwendungen zu bezahlen und die Kredite zu bedienen.

4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzpositionen – nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet – ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2011		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<u>Summe Aktiva</u>					
Anlagevermögen	4.764,5	75,9	4.648,9	82,1	-115,6
Umlaufvermögen	1.509,1	24,1	1.012,0	17,9	-497,1
Gesamtvermögen	<u>6.273,6</u>	<u>100,0</u>	<u>5.660,9</u>	<u>100,0</u>	<u>-612,7</u>
<u>Summe Passiva</u>					
Eigenkapital	1.431,3	22,8	1.467,3	25,9	36,0
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
mittel-langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	3.580,0	57,1	3.179,8	56,2	-400,2
gegenüber Gesellschaftern	273,7	4,4	307,8	5,4	34,1
gegenüber Anderen	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	234,7	3,7	52,6	0,9	-182,1
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	459	7,3	364,8	6,4	-94,2
gegenüber Gesellschaftern	34,2	0,5	0,0	0,0	-34,2
gegenüber Anderen	255,4	4,1	284,1	5,0	28,7
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,1	2,4	0,0	-1,3
Gesamtkapital	<u>6.273,6</u>	<u>100,0</u>	<u>5.660,9</u>	<u>100,0</u>	<u>-612,7</u>

Das Anlagevermögen des Unternehmens beträgt 82,1 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung. Die Verringerungen im Bereich des Umlaufvermögens beziehen sich auf Bestandsveränderungen für das Gewerbegebiet.

Im Bereich der mittel- und langfristigen Verschuldung verminderten sich die Verbindlichkeiten um die Tilgungen. Die Rückstellungen reduzierten sich um die bezahlten Rechnungen der Baufirmen. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Bereich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich.

Die Bilanzsumme hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 % vermindert. Die Verringerung der Bilanzsumme hängt – mit Ausnahme der planmäßigen Abschreibungen - im Wesentlichen mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Holmer Berg 3“ zusammen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 25,9 % und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr (22,8 %) um 3,1 % erhöht.

Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 50 und 9 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 30 Jahren vollständig getilgt.

Die Erwartungen, die an das Geschäftsjahr 2012 gestellt wurden, sind erfüllt worden. Die Liquidität der Gesellschaft war im gesamten Berichtsjahr gesichert, sie kann als zufriedenstellend bewertet werden und wird auch zukünftig gegeben sein.

5. Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB berichtspflichtig wären.

6. Risikobericht

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. Dazu finden monatlich Leerstandskontrollen und Soll- und Ist-Abgleiche zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben statt. 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.

Die Gefahren von Zinsänderungsrisiken sind durch Abschluss von langfristigen Darlehen begrenzt. Erst Ende 2015 stehen Modernisierungskredite zur Neuprolongation an. Die Zinsänderungsrisiken werden als überschaubar bewertet. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in regelmäßigem Kontakt.

Die Gesellschaft ist mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in Dassow verknüpft. Viele der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen wohnen in unserem Bestand. Für unsere Gesellschaft birgt das Gewerbegebiet Chancen und Risiken. Besonders positiv beobachten wir, dass sich in den Gewerbegebieten Holmer Berg viele kleine Unternehmen angesiedelt haben und diese auch seit Jahren stabile bis steigende Arbeitnehmerzahlen aufweisen.

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

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als gering eingeschätzt. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderungen 1,04 %.

7. Prognosebericht

Risiken werden in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Region gesehen. Die Situation der Wohnungswirtschaft ist eng verknüpft mit der regionalen Arbeitsmarktsituation und der demografischen Entwicklung.

Die Ansiedlung von neuen Firmen im Gewerbegebiet Dassow wird dazu führen, dass unsere Wohnungen weiterhin nachgefragt werden. Die in den zurückliegenden Jahren erwartete Leerstandsreduzierung ist eingetreten. Bisher haben viele Wohnungssuchende die Wahl ihres Wohnortes damit begründet, dass sie in den Gewerbegebieten Arbeit gefunden haben.

Im Mai 2013 standen 6 vermietbare Wohnungen leer. Seit August 2012 können wir eine verstärkte Nachfrage nach unseren Wohnungen verzeichnen. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse übersteigt die Kündigungen. Die Nachfrage nach großen Wohnungen hat deutlich zugenommen.

Die Mieten liegen zurzeit zwischen € 2,67 €/m² für unsanierte und € 5,76 /m² für vollsanierte Objekte. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² betrug 5,08 € pro Monat. Das Niveau unserer Nettokaltmieten konnte auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Tendenziell steigen die Mietnebenkosten. Insbesondere die Heizkosten begrenzen die ohnehin schon geringe Wohnkaufkraft und damit die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

In unserem Bestand wohnen viele Transfergeldbezieher. Zum 01.01.2012 trat eine neue Richtlinie für die Kosten der Unterkunft in Kraft. Die Unterkunftskosten sind sowohl im Bereich der Grundmieten als auch bei den Betriebskosten dem tatsächlichen Mietniveau angepasst worden. Dies wird zu einer Erleichterung in der Vermietung führen.

Durch unsere Investition in die Häuser haben wir die Vermietbarkeit sichern können. In den Wirtschaftsplänen für den Planungszeitraum bis 2016 werden Gesamtinvestitionen in unsere Häuser für Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt T€ 249 veranschlagt.

Den Risiken der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Sanierungen zu begegnen.

In den Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2013 - 2016 wird von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Gadebusch, den 19.06.2013



Post

Geschäftsführerin

**Erläuterungen
zu den rechtlichen Verhältnissen**

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Firma:	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Sitz:	Dassow
Postanschrift:	Steinstr. 18 19205 Gadebusch
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Errichtung und Gründung:	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.
Handelsregister:	Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.
Stammkapital:	Das Stammkapital der GGD beträgt € 153.400. Die Gesellschafterversammlung hat am 24. August 2010 beschlossen, das Stammkapital (TDM 300) auf Euro umzustellen um € 12,44 auf € 153.400,00 zu erhöhen; die Einlageleistung wurde im Zuge der Gründung im Wege der Sacheinlage erbracht; die Einlage zur Kapitalerhöhung wurde in bar geleistet.
Gesellschafter und Geschäfts-	Stadt Dassow. Die Gesellschafterin hält einen Geschäftsanteil über € 153.400.
Gegenstand der Gesellschaft:	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. 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.

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

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

Organe:

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

Geschäftsführung:

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

Im Geschäftsjahr 2012 war als Geschäftsführerin bestellt:

Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2012 fanden 2 Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Den Wirtschaftsplan 2012 und zur 5-jährigen Finanzplanung.
- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 sowie die Ergebnisverwendung;
- Die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Jahr 2011.
- Die Zuschussgewährung der Gesellschafterin für die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am Immobilienvermögen der Gesellschaft;

Aufsichtsrat:

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren sieben Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Heino Hagen.

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

Vom 01.01.2012 bis zum Prüfungsende Juni 2013 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgenstände der Sitzungen waren:

- Lage und Geschäftsverlauf der GGD;
- Erlösminderungen wegen Leerstands
- Entlastung Geschäftsführung und Aufsichtsrat
- Wirtschaftsplanung;
- Die Erschließung und Verkauf der Gewerbegebiete Holmer Berg 2 und 3;
- Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 durch den Abschlussprüfer.

Gewerbeerlaubnis:

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2011 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

**Erläuterungen zu den Posten
des
Jahresabschlusses**

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

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

I. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

4.647.987,11 €
31.12.2011: 4.763.273,29 €

- E 2 Die Buchwerte zum 31.12.2012 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 126 Wohnungen.

E 3	Zusammensetzung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Grund und Boden	387.334,44	387.334,44
	Gebäude	4.371.811,00	4.257.361,00
	Außenanlagen	4.127,85	3.291,67
		<u>4.763.273,29</u>	<u>4.647.987,11</u>

- E 4 Der Bilanzposten hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		<u>31.12.2011</u>	
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	EUR 6.785.272,80	EUR 6.785.272,80
	Zugänge	0,00	0,00
	Abgänge	0,00	0,00
		<u>6.785.272,80</u>	<u>6.785.272,80</u>
	Abschreibungen		
	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.906.713,33	-2.021.999,51
	Jahresabschreibungen	-115.286,18	-115.286,18
	Zugänge	0,00	0,00
	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	0,00
	Buchwert am 31. Dezember	<u>4.763.273,29</u>	<u>4.647.987,11</u>

- E 5 Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear, ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben.

- E 6 Zu- und Abgänge sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausrüstung**927,77 €**

31.12.2011: 1.186,71 €

E 7 Ausgewiesen ist ein Miele Waschautomat.

E 8	Entwicklung:	31.12.2011	
		EUR	EUR
	Anschaffungskosten/ Stand 1. Januar /31. Dezember	2.589,41	2.589,41
	Abschreibungen		
	kummulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.143,76	-1.402,70
	Jahresabschreibungen	-258,94	-258,94
	Buchwert am 31. Dezember	1.186,71	927,77

E 9 Der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen liegen eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zu Grunde. Die Abschreibung erfolgt linear.

B. UMLAUFVERMÖGEN**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****1. Grundstücke ohne Bauten****499.177,46 €**

31.12.2011: 588.810,06 €

E 10	Die Position umfasst die Gewerbegebiete HB 2 und HB 3.	31.12.2011	
	a) HB 2	76.950,00 €	76.950,00 €
	b) HB 3	511.860,06 €	422.227,46 €

zu a) Es handelt sich um eine Restfläche von rd. 5.700 qm in einem von der Gesellschaft erschlossenen Gewerbegebiet. Die Bewertung erfolgte zu den, um vereinnahmte Fördermittel, gekürzten Anschaffungs- u. Herstellungskosten von 13,50 €/qm.

zu b) Der Posten betrifft ein im Jahr 2006 angeschafftes Grundstück, das als Gewerbegebiet erschlossen wurde. Nach abschließender Vermessung ergab sich eine verkaufbare Fläche von 51.198 qm. Davon sind im Jahr 2011 19.719 qm verkauft worden. In Erfüllung der Erschließungsvereinbarung mit der Stadt Dassow wurde in 2012 die vermessene Straße und die Fläche für die Pumpstation von 2.754 qm an die Stadt Dassow zu dem vertraglich vereinbarten Wert von 2 €/qm zurückverkauft.

E 11	Erschließungsgebiet HB 3	Anschaffungs- u. Herstellungskosten		Fördermittel	Bilanzausweis
		€	€	€	€
	Stand am 01.01.2012	1.156.802,25 €	644.942,19 €		511.860,06 €
	Zugänge	10.545,69 €	94.670,29 €	-	84.124,60 €
	Abgänge (Verkauf)	- 5.508,00 €	- €	-	5.508,00 €
	Stand am 31.12.12	1.161.839,94 €	739.612,48 €		422.227,46 €

2. Unfertige Leistungen		138.766,08 €
	31.12.2011:	133.800,00 €

- E 12 Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern bereits berechnete, aber noch nicht übergebene Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 2012. Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 147,8 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung		11.776,84 €
	31.12.2011:	8.855,21 €

- E 13 Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind.

- E 14 Die Einzelwertberichtigungen betragen 11.641,54 €.

- E 15 Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Mahnverfahren eingeleitet.

2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		161.974,50 €
	31.12.2011:	195.481,00 €

(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 105.173,70, Vorjahr € 152.786,25)

- E 16 Die Gesellschaft hat am 09.06.2004 im Gewerbegebiet Holmer Berg 2 einen Ratenkaufvertrag über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen. Die Kaufpreisraten von € 9.424,50 sind jeweils am 20.12. eines Jahres zur Zahlung fällig. Die Rate von 2012 ist am 02.01.2013 eingegangen. Im Dezember 2013 wird die letzte Rate fällig.

Im Jahr 2011 hat die Gesellschaft im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 einen Ratenkaufvertrag über einen Zeitraum von 60 Monaten geschlossen. Der Kaufpreis betrug € 189.759,00 mit monatlichen Raten von € 3.162,65. Die letzte Rate ist am 15.12.2016 fällig. Die Bewertung erfolgte zum Barwert, unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3,0% p.a.

3. Forderungen gegen Gesellschafter		580,33 €
	31.12.2011:	1.157,54 €

- E 17 Ausgewiesen werden die zum Jahresende noch bestehenden Forderungen gegen die Gesellschafterin aus der Erschließungstätigkeit im Gewerbegebiet Holmer Berg 2. Grundlage bildet der zwischen der Gesellschaft und der Stadt Dassow geschlossene Erschließungsvertrag vom 04.12.1995, wonach die Stadt Dassow die Vorhaltekosten erstattet, soweit diese nach dem Kalkulationszeitraum von 5 Jahren entstehen.

4. Sonstige Vermögensgegenstände

3.822,22 €
31.12.2011: 291.430,82 €

E 18	Zusammensetzung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	sonstige Vermögensgegenstände	0,00	183,94
	Forderungen an das Finanzamt	683,53	390,71
	Forderungen LFI HB 3	286.564,57	0,00
	Debitoren / debitorische Kreditoren	<u>4.182,72</u>	<u>3.247,57</u>
		<u>291.430,82</u>	<u>3.822,22</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellung der Gesellschaft belegt.

- E 19 Zum Zeitpunkt der Prüfung (Juni 2013) waren die Forderungen aus der Kapitalertragsteuer für das Jahr 2012 noch nicht ausgeglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

195.925,23 €
31.12.2011: 289.613,93 €

E 20	Zusammensetzung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Kasse	66,67	74,80
	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	885,49	1.771,20
	Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	<u>288.661,77</u>	<u>194.079,23</u>
		<u>289.613,93</u>	<u>195.925,23</u>

- E 21 Die ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten wurden durch Saldenmitteilungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen. Der Kassenbestand umfasst den baren Bestand der Kasse zum Jahresende.

- E 22 Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

Nachrichtlich:**Mietkaution**

33.088,47
31.12.2011: 30.697,64

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL**

E I.	Gezeichnetes Kapital		153.400,00 €
		31.12.2011:	153.400,00 €

E 23 Ausgewiesen wird das im Gesellschaftsvertrag festgelegte und im Handelsregister eingetragene Stammkapital, umgerechnet in Euro.

	II. Kapitalrücklage		247.552,85 €
		31.12.2011:	247.552,85 €

E 24 Unter der Kapitalrücklage werden Einlageleistungen der Gesellschafterin ausgewiesen, die über die Stammeinlageverpflichtung hinausgehen.

III. Gewinnrücklage

	gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.147.138,10 €
		31.12.2011:	1.147.138,10 €

E 25 Der Gesellschaftsvertrag sieht die planmäßige Bildung einer Rücklage vor, die lediglich nach den Bestimmungen des AktG für gesetzliche Rücklagen verwandt werden darf.
Im Berichtsjahr waren keine Veränderungen zu verzeichnen.

	IV. Bilanzverlust		-80.774,67 €
		31.12.2011:	-116.777,49 €

E 26 In der Gesellschafterversammlung vom 11.08.2012 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss gem. §§ 9 Abs. 2 a), b); 11 Abs. d) des Gesellschaftsvertrages, mit dem Bilanzverlust zu verrechnen.

	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE		1.616,00 €
		31.12.2011:	1.670,00 €

E 27	Entwicklung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Stand 1. Januar	1.724,00	1.670,00
	Auflösung	54,00	54,00
	Stand 31. Dezember	<u>1.670,00</u>	<u>1.616,00</u>

E 28 Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 1999 Investitionszulagen erhalten und hierfür einen Sonderposten gebildet. Die Auflösung erfolgt in gleich bleibenden Jahresbeträgen. Es wurde eine durchschnittliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände von 44 Jahren unterstellt.

C. RÜCKSTELLUNGEN**Sonstige Rückstellungen**

52.599,81 €
31.12.2011: 234.746,30 €

E 29 Zusammensetzung:

	Stand 01.01.12	Ver- brauch	Auf- lösung	Zu- führung	Stand 31.12.12
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prüfungskosten/Aufbew					
ahr-/Veröffentlichung	13.998,00	13.848,75	149,25	9.000,00	9.000,00
Gewährleistung	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00
Baukosten HB 3	210.190,89	154.164,67	12.526,41		43.499,81
Ausstehende Rechn.	4.457,41	4.457,41	0,00	0,00	0,00
Beiträge VBG	100,00	50,82	49,18	100,00	100,00
	<u>234.746,30</u>	<u>172.521,65</u>	<u>18.724,84</u>	<u>9.100,00</u>	<u>52.599,81</u>

- E 30 Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012.
Die Gewährleistungsrückstellungsverpflichtung betraf etwaige Ansprüche aus der Erschließungstätigkeit Holmer Berg 2, die wegen Eintritt der Verjährung in 2012 aufgelöst wurden.
Die Rückstellung für Baukosten beinhaltet in 2011 erbrachte und noch nicht abgerechnete Ingenieurleistungen sowie Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten für bereits verkaufte Grundstücke.

D. VERBINDLICHKEITEN

- E 31 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage I) dargestellt.

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.544.580,17 €
31.12.2011: 4.038.960,66 €

E 32 Zusammensetzung:

	<u>31.12.2011</u>	EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
· Sparkasse Lübeck	2.243.622,21	2.198.569,46
Landesförderinstitut	759.803,28	714.281,22
Altkredite: Deutsche Kreditbank AG, Berlin	379.162,88	374.405,92
	<u>3.382.588,37</u>	<u>3.287.256,60</u>
Deutsche Kreditbank AG HB 2	145.187,43	141.399,00
Deutsche Kreditbank AG HB 3	511.184,86	93.090,21
	<u>4.038.960,66</u>	<u>3.521.745,81</u>
Kapitaldienst Sparkasse Lübeck Dezember 2012		22.834,36
<u>gesamt</u>		<u>3.544.580,17</u>

E 33	Entwicklung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Stand 1. Januar	3.650.366,97	4.038.960,66
	Veränderungen Kapitalkosten/Zinsabgrenzung	0,00	22.834,36
	Kreditaufnahme	511.184,86	4.364,08
	Tilgungen	-122.591,17	-521.578,93
	Stand 31. Dezember	<u>4.038.960,66</u>	<u>3.544.580,17</u>

E 34 Der Nachweis der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2012 nachgewiesen.
Die Zins- und Tilgungsleistungen wurden planmäßig erbracht. Der Kapitaldienst der Sparkasse Lübeck wurde am 02.01.2013 abgebucht.

E 35 Zur Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgte die Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücke.
Für die bei der Deutschen Kreditbank AG aufgenommenen Darlehen hat die Stadt Dassow Ausfallbürgschaften übernommen.
Die Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörde lagen vor.

E 36 Für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 sind zwei Vario-Kredite von gesamt T€ 506,9 mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2019 gewährt, die zum Bilanzstichtag mit T€ 56,7 in Anspruch genommen worden sind. Dazu bestehen für diese Maßnahme zwei Rahmenkredite von gesamt T€ 1.152,2, die als Kontokorrent-, Termin- oder Avalkredite in Anspruch genommen werden können und jeweils für Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten zur Verfügung stehen. Die Rahmenkredite wurden bis auf weiteres eingeräumt.
Die Restinanspruchnahme zum Bilanzstichtag betrug T€ 36,3.

2. Erhaltene Anzahlungen

147.865,77 €

31.12.2011: 152.135,94 €

E 37 Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2012 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen.

E 38	Zusammensetzung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Heiz- und Warmwasserkosten	107.857,94	106.594,33
	Übrige Betriebskosten	44.278,00	41.271,44
		<u>152.135,94</u>	<u>147.865,77</u>

E 39 Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

23.744,50 €

31.12.2011: 1.225,01 €

E 40 Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen Überzahlungen von Kaltmieten, Betriebskosten und abgerechnete, aber noch nicht ausgezahlte Kautionsguthaben; sie sind in einer Saldenliste zusammengefasst.

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			112.612,21 €
		31.12.2011:	101.218,19 €
E 41	Zusammensetzung:	<u>31.12.2011</u>	
		EUR	EUR
	Herstellungskosten Erschließungsgebiet HB3	88.939,05	61.311,86
	Instandhaltungen	3.955,55	24.914,45
	Betriebskosten	7.048,69	18.169,67
	Verwaltungskosten	1.237,02	8.216,23
	übrige	37,88	0,00
		<u>101.218,19</u>	<u>112.612,21</u>
E 42	Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen. Der Ansatz erfolgte hierbei zum Rückzahlungsbetrag.		
E 43	Bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2013) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter			307.786,61 €
		31.12.2011:	307.896,61 €
E 44	Die Gesellschafterin hat der Gesellschaft den Kaufpreis für die Anschaffung des Grundstücks Holmer Berg 3 gestundet sowie einen Teil der Erschließungskosten vorfinanziert. Die Tilgung der Verbindlichkeiten soll aus künftigen Verkaufserlösen erfolgen.		
6. sonstige Verbindlichkeiten			383,19 €
		31.12.2011:	766,38 €
E 45	(davon aus Steuern € 383,19, Vorjahr € 766,38)		
E. Rechnungsabgrenzungsposten			2.433,00 €
		31.12.2011:	3.676,01 €
E 46	Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2013 entfallen.		

**Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012**

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung **484.983,68 €**
Vorjahr: 503.107,75 €

E 47	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sollmieten für Mietwohnungen	410.696,94	411.100,29
	Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	143.652,56	132.995,06
	Erlösschmälerungen Leerstand	-52.823,06	-60.403,38
		501.526,44	483.691,97
	Erlöse aus Nebengeschäften	1581,31	1291,71
		503.107,75	484.983,68

E 48 Die ausgewiesenen Mieterlöse sind die Sollmieten, die sich bei vollständiger Vermietung des vorhandenen Bestandes ergeben. Sie enthalten ausschließlich Kaltmieten für Wohnräume.
Mietanpassungen erfolgten lediglich im Falle des Neuabschlusses von Mietverträgen. Erlöse aus Nebengeschäften wurden aus dem Verkauf von Wertmarken zur Nutzung des Waschautomaten erzielt.

a) aus Verkauf von Grundstücken **5.271,50 €**
Vorjahr: 438.055,00 €

E 49 Vgl. Aktivseite B.I.1.

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen **-84.666,52 €**
Vorjahr: 200.533,05 €

E 50	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
		-10.800,00	4.966,08
		211.333,05	-89.632,60
		200.533,05	-84.666,52

E 51 Hinsichtlich der Entwicklung wird auf die Ausführungen unter Aktivseite B.I.2) hingewiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge**387.295,39 €**

Vorjahr: 149.478,29 €

E 52	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Zuschüsse der Gesellschafterin	120.868,93	181.166,81
	Erträge aus der Kostenübernahme Holmer Berg 2	4.809,97	3.614,55
	Fördermittel LFI Holmer Berg 3	0,00	153.935,43
	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12.773,17	29.789,11
	Versicherungserstattungen und Schadensersatz	775,85	367,12
	Erträge aus Gestattungsverträgen	2.016,81	2.016,81
	Erträge aus ausgebuchten Forderungen	2.318,49	6.819,65
	Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
	Erstattung von Gerichtskosten	3.854,60	3.993,64
	übrige	2.006,47	5.538,27
		<u>149.478,29</u>	<u>387.295,39</u>

- E 53 Die Zuschüsse der Gesellschafterin wurden auf der Grundlage des Beschlusses vom 16.06.2008 der Stadtvertretung der Stadt Dassow geleistet. Hiernach hatte sich die Gesellschafterin verpflichtet, einen Teil der Erlösschmälerung auszugleichen und einen Zuschuss zu den Verwaltungskosten zu leisten (T€ 38,6). Daneben wurde ein Aufwandszuschuss für die Sanierung von Dächern bzw. Fassaden des Wohnungsbestandes geleistet (T€ 135).

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung****351.070,97 €**

Vorjahr: 260.936,13 €

E 54	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Umlagefähige Betriebskosten	138.924,57	145.567,23
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	726,92	4.808,51
	Instandhaltungskosten	117.486,69	196.701,59
	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	3.797,95	3.993,64
		<u>260.936,13</u>	<u>351.070,97</u>

E 55	Die Betriebskosten sind angefallen für:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	51.964,31	54.885,21
	Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	35.184,49	34.917,26
	Müllabfuhr	9.533,16	9.667,56
	Gartenpflege	6.346,14	6.451,68
	Außenreinigung, Winterdienst	2.486,12	2.487,61
	Versicherungen	3.831,40	3.864,26
	Beleuchtung	3.643,12	4.060,38
	Hauswart	1.231,66	4.719,13
	Sonstige Kosten	24.704,17	24.514,14
		<u>138.924,57</u>	<u>145.567,23</u>

- E 56 Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Kosten der HBW und Kosten Strom und Gas für Leerwohnungen.
- E 57 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind durch Aufwandsübersichten und Rechnungen nachgewiesen.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

34.136,37 €
Vorjahr: 603.703,49 €

- E 58 Die Aufwendungen betreffen das Erschließungsgebiet Holmer Berg 3.

5. Personalaufwand

a) Gehälter

8.580,00 €
Vorjahr: 8.580,00 €

- E 59 Der Posten beinhaltet Aufwandsentschädigungen für die nebenberuflich tätige Geschäftsführerin. Die Vergütung ist im Arbeitsvertrag geregelt. Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

b) Soziale Abgaben

100,00 €
Vorjahr: 100,00 €

- E 60 Der Aufwand betrifft die Zuführung zur Rückstellung für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie zur Umlagekasse.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

115.545,12 €
Vorjahr: 115.545,12 €

- E 61 Die Abschreibungen betreffen:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Grundstücke mit Wohnbauten	115.286,18	115.286,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258,94	258,94
	<u>115.545,12</u>	<u>115.545,12</u>

- E 62 Hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang sowie auf unsere Erläuterungen zu den entsprechenden Bilanzposten.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen**63.512,27 €**

Vorjahr: 62.063,78 €

E 63	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sächliche Verwaltungskosten	16.192,70	13.666,02
	Zuführung zu Wertberichtigungen	7.666,37	11.641,54
	Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	38.204,71	38.204,71
		<u>62.063,78</u>	<u>63.512,27</u>

E 64	Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Prüfungs- und Beratungskosten	13.998,00	9.000,00
	Werbung	0,00	366,28
	Beiträge	950,00	950,00
	Sachversicherung	904,40	904,40
	Andere Aufwendungen	340,30	2.445,34
		<u>16.192,70</u>	<u>13.666,02</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**6.165,06 €**

Vorjahr: 1.322,00 €

E 65	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Zinsen aus Girokonten	1.303,17	1.481,56
	Verzugszinsen	18,83	1,70
	Erträge aus Abzinsung	0,00	4.681,80
		<u>1.322,00</u>	<u>6.165,06</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**180.459,14 €**

Vorjahr: 200.687,02 €

E 66	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Altkredite	21.408,89	21.149,96
	Modernisierungskredite	147.594,71	144.018,89
	Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	169.003,60	165.168,85
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 2	4.009,33	3.258,17
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 3	14.547,09	12.032,12
	Zinsen aus der Abzinsung von Forderungen	13.127,00	0,00
		<u>200.687,02</u>	<u>180.459,14</u>

10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**45.645,24 €**

Vorjahr: 40.880,55 €

11. Sonstige Steuern**9.642,42 €**

Vorjahr: 8.736,63 €

- E 67 Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (T€ 7,9) und für das Erschließungsgebiet "Holmer Berg" (T€ 1,7) ausgewiesen.

12. Jahresüberschuss**36.002,82 €**

Vorjahr: 32.143,92 €

13. Verlustvortrag**116.777,49 €**

Vorjahr: 148.921,41 €

14. Bilanzverlust**80.774,67 €**

Vorjahr: 116.777,49 €

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

Fragenkatalog gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

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

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

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan sowie gegebenenfalls für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (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 Aufsichtsrats 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 beschlossen wurde.

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

2012 fanden zwei Gesellschafterversammlungen und drei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

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

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

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

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

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 **die Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 2 **Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

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

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

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

Nein

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

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

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

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin und sie sind 2012 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-, Finanz- und Monatspläne.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

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

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

Das ist der Fall. Die GIB setzt im Rechnungswesen das WODIS- System der Techem IT Services GmbH ein und verwendet die Module Mietbuchhaltung, 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 und die Kreditüberwachung gewährleistet. Entsprechende Kontrollen erfolgen durch Mitarbeiter der Geschäftsbesorgerin und unmittelbar durch die Geschäftsführung.

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

Nein

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

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

- 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) Ermöglicht 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-/Konzerngeschäftsführung Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

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

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

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

Die Maßnahmen reichen aus.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Das ist der Fall.

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

Das ist der Fall.

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

- a) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:
- Welche Produkte/ Instrumente dürfen eingesetzt werden?
 - Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/ Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
 - Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
 - Sind die Hedge- Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/ Konzerngeschäftsführung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

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

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?

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/ Konzernrevision im Unternehmen/ Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Berichte vor?
- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/ Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- 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?

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

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

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

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

Nein

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

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

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

Nein

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

Nein

Fragenkreis 8 **Durchführung von Investitionen**

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

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

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

Nein

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

Das ist der Fall.

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

Das war nicht der Fall.

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

Nein

Fragenkreis 9 **Vergaberegelungen**

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

Nein

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

Ja

Fragenkreis 10 **Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

In den Aufsichtsratssitzungen berichtet die Geschäftsführerin über die laufende Geschäftstätigkeit.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dafür sind keine Anhaltspunkte erkennbar gewesen.

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

Es gibt eine D & O- Versicherung ohne Selbstbehalt.

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

Es sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 die **Vermögens- und Finanzlage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 11 **Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein

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

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

Fragenkreis 12 **Finanzierung**

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

Das Kapital der GGD setzt sich zum Bilanzstichtag aus TEUR 1.469 Eigenkapital und TEUR 4.192 Fremdkapital zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,9 %.

Die wesentlichen Fremdmittel sind langfristige, grundbuchlich gesicherte Darlehen von inländischen Kreditinstituten. Zusätzlich hat die Gesellschafterin der GGD liquide Mittel zur Finanzierung der Anschaffungskosten und Herstellungskosten des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 zur Verfügung gestellt.

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

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

Diese Frage entfällt.

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

Die GGD hat im Geschäftsjahr TEUR 154 Fördermittel erhalten. Sie wurden von der Empfängerin, der Gesellschafterin, der Stadt Dassow, an die GGD weitergeleitet. Zusätzlich hat die Gesellschafterin Ausfallbürgschaften für die Zwischenfinanzierung der Erschließung des Gewerbegebiets Holmer Berg 3 in Höhe von TEUR 1.659 übernommen. Vertragliche Grundlage der Weiterleitung der Fördermittel und der Übernahme der Garantien ist der zwischen der Gesellschafterin und der GGD am 3. September 2005 abgeschlossene Erschließungsvertrag.

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

Zusätzlich gewährte die Gesellschafterin Aufwandszuschüsse in Höhe von TEUR 181 für die Sanierung der Dächer und Fassaden des Immobilienbestands, für die Verwaltungskosten, zu dem sich die Stadtvertretung am 16. Juni 2008 verpflichtet hatte, und für die Zinsen der Darlehen für die Zwischenfinanzierung des Gewerbegebiets Holmer Berg 2.

Fragenkreis 13 **Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

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

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

Ja

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gemäß IDW PS 720 die **Ertragslage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 14 **Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit**

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

Das Betriebsergebnis stammt im Berichtsjahr in Höhe von TEUR -23 aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens und in Höhe von TEUR 59 aus der Erschließungstätigkeit des Gewerbegebietes Holmer Berg 3.

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

Die Instandhaltungskosten in die Wohnimmobilien betragen 2012 TEUR 197, TEUR 80 mehr als im Vorjahr. Fördermittel des Landesförderinstituts in Höhe von TEUR 154 für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 wurden ausbezahlt und von der Gesellschafterin Zuschüsse in Höhe von TEUR 181 gewährt.

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

Nein

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

Diese Frage ist hier nicht anwendbar.

Fragenkreis 15 **Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Verlustbringende Einzelgeschäfte sind 2012 nicht festgestellt worden. Wesentliche Ursache des Verlustes aus der Immobilienverwaltung ist der Leerstand.

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

Die Immobilien werden vermietungsgerecht saniert. Der Bestand an nicht vermietbaren Wohnungen wird verringert. Leerstände werden vermieden. Mietforderungen werden zeitnah bearbeitet und eingefordert.

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Jahr 2012 wurde ein Überschuss erwirtschaftet.

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

Die Geschäftsbesorgerin überwacht und verbessert ihre kostenbewusste Verwaltung laufend.

Plan/ Ist- Vergleich
Erfolgs-/ Finanzplan mit dem Jahresabschluss

**Vergleich
Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung
2012**

	Plan T€	IST-Werte T€	Ergebnis- abweichung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbe- wirtschaftung	499,0	485,0	-14,0
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-118,0	-84,6	33,4
Verkaufserlöse	363,0	5,2	-357,8
Sonstige betriebliche Erträge	190,0	387,2	197,2
Aufwendungen für Hausbe- wirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-465,0	-385,2	79,8
Rohergebnis	469,0	407,6	-61,4
Personalaufwand/Gehälter	-9,0	-8,7	0,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	-116,0	-115,5	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,0	-63,5	-0,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	6,1	5,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-186,0	-180,4	5,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	96,0	45,6	-50,4
Steuern	-8,0	-9,6	-1,6
Jahresergebnis	88,0	36,0	-52,0

Vergleich Finanzplanung/Bilanzveränderungen 2012

	Plan 2012 T€	Ist 2012 T€	Ergebnisab- weichung T€
1. Jahresergebnis	88,0	36,0	-52,0
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	116,0	115,5	-0,5
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	-0,1	-0,1
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Ford. aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	467,0	403,4	-63,6
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-17,0	-182,1	-165,1
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2,0	27,9	29,9
8. Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	652,0	400,7	-251,3
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen d. Sachanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
11. Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-804,0	-494,4	309,6
13. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-804,0	-494,4	309,6
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-152,0	-93,7	58,3
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	288,0	289,6	1,6
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	136,0	195,9	59,9

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2012	2011	2010	2009
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete € je m ² und Monat	5,08	5,07	5,07	5,07
2. Betriebskosten € je m ² und Monat	1,90	1,81	1,89	1,94
3. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	2,04	2,09	2,13	2,18
4. Instandhaltungskosten € je m ² und Monat	2,43	1,42	1,67	0,83
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	47,1	47,21	45,85	44,28
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	80,79	72,91	69,17	67,64
6. Verwaltungskosten € je WE	303,21	303,21	303,21	303,21
7. Investitionen im Bestand € je m ²	29,16	17,42	17,86	10,00
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der der Grundstücke mit Wohnbauten € je m ²	689,09	706,18	723,28	740,39
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten € je m ²	631,18	648,15	665,12	682,08
9. Durchschnittliche Verschuldung € je m ²	487,36	501,49	515,05	528,08
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	14,69	12,3	8,3	11,15
11. Fluktuationsquote (%)	15,08	13,40	15,1	15,1
12. Forderungsausfallquote (%)	0,99	1,1	1,34	0,9

**Verbindlichkeitenübersicht
und
Kreditentwicklung**

Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	Stand am 01.01.2012	Kreditauf- nahme	Tilgungen	Sonder- tilgungen	Stand am 31.12.2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten					
Deutsche Kreditbank AG	379,1	0,0	4,7	0,0	374,4
Landesförderinstitut	759,8	0,0	45,5	0,0	714,3
Sparkasse Lübeck	2243,6		45,0	0	2.198,6
DKB HB 2	145,2	0,0	3,8	0,0	141,4
DKB HB 3 Vario-Kredite	52,4	4,3	0,0	0,0	56,7
DKB HB 3 Rahmenkredite	458,7		422,4		36,3
	4.038,8	4,3	521,4	0,0	3.521,7
Kap.-Dienst Spk Lübeck 12/12					22,8
Verbindlichkeiten ges.					3.544,5

7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,

unter dem Datum 11. Juli 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Prüfung umfasste neben den in § 317 HGB bezeichneten Gegenständen auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse in entsprechend der Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreterin der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze, der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreterin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet. ,

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, was ich gem. § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG wie folgt bestätige:

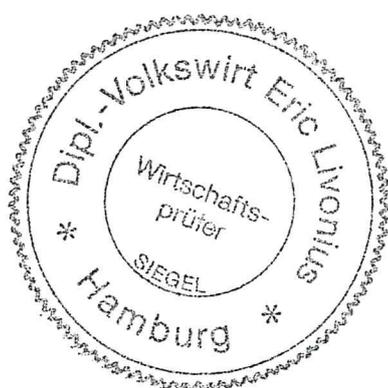
„Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die wirtschaftlichen Verhältnisse geben zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

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

Hamburg, 11. Juli 2013

Liv



ERIC LIVONIUS
Wirtschaftsprüfer