

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0001/2014 - Rechnungsprüfung						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	H.Westphal						
	Datum:	29.09.2014						
	Telefon:	038828/330-161						
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de						
Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2013 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
14.10.2014	Hauptausschuss Dassow	<table border="1"> <tr> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
28.10.2014	Stadtvertretung Dassow							

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2013 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Diplom-Volkswirt Eric Livonius geprüft.

Der Bestätigungsvermerk liegt als Anlage bei.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2013 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am 03.09.2014 statt. Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2013 besprochen. Hierbei ging die Geschäftsführung in der Aufsichtsratssitzung auch auf eine Betrachtungsweise des Jahresergebnisses 2013 ohne die Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Gewerbegebieten Holmer Berg II und III ein. Ein Jahresüberschuss wäre dann nicht erzielt worden, die entsprechende Gegenüberstellung liegt als Anlage bei.

Des Weiteren wurden in der Aufsichtsratssitzung die wesentlichen Positionen der Bilanz, sowie die Angaben im Anhang und in dem Lagebericht erläutert

.

Über den nachfolgenden Beschlussvorschlag wurde von Seiten des Aufsichtsrates abgestimmt

:

Der Aufsichtsrat erklärte nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2013 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2013, die Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2013 wird gemäß der Regelung im § 9 (2 a, b) des Gesellschaftervertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt

:

Verlustvortrag vom 31.12.2012	- 80.774,67 €
Jahresüberschuss vom 01.01. -31.12.2013	<u>23.404,69 €</u>
Verlustvortrag auf das Folgejahr	- 57.369,98 €
	=====

Der Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag vom 31.12.2012 verrechnet. Der sich ergebene Verlustvortrag wird auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 Entlastung erteilt.

Das Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag war einstimmig mit Ja, von den anwesenden drei von fünf Aufsichtsratsmitgliedern.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2013 sowie die Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013.

Der Jahresüberschuss für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2013 in Höhe von 23.404,69 EUR wird mit dem bestehenden Vorlustvortrag vom 31.12.2012 (80.774,67 EUR) verrechnet. Der sich daraus ergebene neue Verlustvortrag von 57.369,968 EUR wird auf das Folgejahr vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Bilanz zum 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Lagebericht

Anhang und Erläuterungen

Gegenüberstellung: Ergebnis 2013 / Ergebnis 2013 nur Mieten

Prüfbestätigung

H.Westphal
SB

H.Westphal
FBL

F.Lehmann
LVB

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	517.446,33	484.983,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	353.288,00	5.271,50
	870.734,33	490.255,18
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen	-192.847,38	-84.666,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	86.437,20	387.295,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-252.046,89	-351.070,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-44.488,09	-34.136,37
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	-72.551,40	-63.512,27
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 3.684,80; Vorjahr € 4.681,80)	4.151,24	6.165,06
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-176.541,64	-180.459,14
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	98.622,25	45.645,24
11. außerordentliche Aufwendungen	-64.344,18	0,00
12. sonstige Steuern	-10.873,38	-9.642,42
13. Jahresüberschuss	23.404,69	36.002,82
14. Verlustvortrag	-80.774,67	-116.777,49
15. Bilanzverlust	-57.369,98	-80.774,67

**Anhang
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
zum Jahresabschluss per 31.12.2013**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 abgeschlossen, die des Gewerbegebiet „Holmer Berg 3“ ist in 2013 im Wesentlichen beendet worden. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. 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 Anlagevermögenspiegel zu ersehen.

Die Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ enthält auf Grund des vollständigen Verkaufes der Gewerbeflächen des „Holmer Berg 2“ nur noch die Grundstücke ohne Bauten für die Erschließung „Holmer Berg 3“ in Höhe von € 291.096,16 (Vorjahr: € 422.227,46) sowie die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 in Höhe von € 154.000,00 (Vorjahr: € 138.766,08). Erforderliche Wertkorrekturen wurden im Bilanzansatz berücksichtigt.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von € 108.858,50 enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 70.906,70 (Vorjahr: € 105.173,70).

Alle anderen Forderungen sind innerhalb von einem Jahr fällig.

Die Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2013				Stand 31.12.2013
	€	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	€
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.171,16	1.828,84	9.000,00	9.000,00
Beitrag Verwaltungsberufsgen.	100,00	50,95	49,05	100,00	100,00
Heizkostenabrechnung 2013	0,00	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
Kosten "Holmer Berg 3"	43.499,81	39.989,80	0,00	0,00	3.510,01
	<u>52.599,81</u>	<u>47.211,91</u>	<u>1.877,89</u>	<u>14.600,00</u>	<u>18.110,01</u>

Die Rückstellungen für Rechnungen „Holmer Berg 3“ betreffen überwiegend Ingenieurleistungen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 3.248,5 (Vorjahr: T€ 3.544,6) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.986,0 nominal (Valuta 31.12.2013: T€ 2.783,4) und durch Bürgschaften von T€ 1.863,7 nominal (Valuta 31.12.2013: T€ 95,8) abgesichert. Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor. Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 369,4 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2013 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, Erträge aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von T€ 138,8.

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 31.12.2013 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 88 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2014 bis 2018) keine oder allenfalls relativ geringe Steuererminderungen 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 31.12.2013 nicht vorzunehmen, andererseits sind für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch keine aktiven Steuerabgrenzungen vorzunehmen.

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 ist um einen 3. Bauabschnitt erweitert. Es liegt ein Zuwendungsbescheid vom 09.08.2007, letztmalig geändert am 11.11.2013 über € 1.192.200,00 für die Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ vor.

Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011, die der Außenanlagen im September 2013. Es konnten bisher von den 51.198 m² Gewerbefläche 29.838 m² Gewerbefläche verkauft werden. Weitere 7.381 qm wurden im Mai 2014 verkauft. Reservierungen von ansiedlungswilligen Firmen liegen vor.

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 T€ 6,9 (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, einzelvertretungsberechtigt
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:

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 06.11.2013 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von 7 auf 5 Mitglieder reduziert.

Vorsitzender	Heino Hagen	Elektro-Ingenieur
Stellvertreter		
bis 06.11.2013	Hans-Jürgen Schmidt	Verwaltungsfachangestellter im Ruhestand
	Mathias Ober	Landschaftsarchitekt
bis 06.11.2013	Börge Blanchard	Fachinformatiker für Anwendungsentwicklung
	Guido Sabatschus	Busfahrer
	Rudolf Delker	Kaufmann
	Gerd Matzke	Physiker

Gadebusch, den 13.05.2014



Post
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Stand am 01.01.2013	Zugänge Abgänge	Stand am 31.12.2013	Stand 01.01.2013	Zugänge Abgänge	Stand 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	6.785.272,80	0,00 1.200,00	6.784.072,80	2.137.285,69	115.286,18 1.200,00	2.251.371,87	4.532.700,93	4.647.987,11
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.589,41	0,00 0,00	2.589,41	1.661,64	258,94 0,00	1.920,58	668,83	927,77
Anlagevermögen insgesamt	6.787.862,21	0,00 1.200,00	6.786.662,21	2.138.947,33	115.545,12 1.200,00	2.253.292,45	4.533.369,76	4.648.914,88

20.7.14 

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
vertreten durch
Gadebuscher Immobilienbetriebs-GmbH
Steinstraße 18, 19205 Gadebusch
Tel. 0 38 86 / 21 13 - 28, Fax 21 13 - 29

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Restlaufzeit		davon gesichert durch Grundpfand- rechte TEUR	Bürg- schaften TEUR
		bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre über 5 Jahre EUR EUR		
gegenüber Kreditinstituten	3.248.486,56	160.276,80	490.312,84	2.597.896,92	465,10
Vorjahr:	3.544.580,17	364.847,11	575.059,16	2.604.673,90	
Erhaltene Anzahlungen	156.067,81	156.067,81	0,00	0,00	
Vorjahr:	147.865,77	147.865,77	0,00	0,00	
aus Vermietung	1.234,92	1.234,92	0,00	0,00	
Vorjahr:	23.744,50	23.744,50	0,00	0,00	
aus Lieferungen u. Leistungen	23.683,69	23.683,69	0,00	0,00	
Vorjahr:	112.612,21	112.098,13	514,08	0,00	
gegenüber Gesellschafterin	381.373,36	122.550,00	185.236,61	73.586,75	
Vorjahr:	307.786,61	0,00	170.992,56	136.794,05	
Sonstige	383,19	383,19	0,00	0,00	
Vorjahr:	383,19	383,19	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten insgesamt	3.811.229,53	464.196,41	675.549,45	2.671.483,67	GPR + B
Vorjahr:	4.136.972,45	648.938,70	746.565,80	2.741.467,95	0,0

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
vertreten durch
GAB Gadebusch, Immobilienbetriebs-GmbH
Steinstraße 18, 19205 Gadebusch
Tel. 0 38 86 / 21 13 - 28, Fax 21 13 - 29

10.7.14
PDM

Lagebericht

**Lagebericht
für das**

**Geschäftsjahr 2013
der**

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Objektbestand der Gesellschaft

Die	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
mit Sitz in	Dassow
Geschäftsanschrift	Steinstraße 18, 19205 Gadebusch
verfügt über	125 (Vorjahr:126) eigene Wohneinheiten
mit einer Wohnfläche	von unverändert 6.745,09 m ² und
einer Gewerbefläche von	ca. 21.378 m ² zum 31.12.2013 und
	ca. 13.997 m ² zum Mai 2014 (Vorjahr: 31.497 m ²) im Gewerbegebiet Holmer Berg 3

Im Berichtsjahr wurden zwei Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt, ohne Veränderung der Wohnfläche gesamt.

Im Dezember 2013 wurde die letzte Gewerbefläche im Gewerbegebiet Holmer Berg 2 verkauft.

Im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 sind im Berichtsjahr 10.119 m² und 7.381 m² Gewerbefläche im Jahr 2014 verkauft worden.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

1.2 Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit mehr als einem Jahr stetig ansteigend und führte zu einer deutlichen Senkung des Leerstandes. Vor dem Hintergrund der im Allgemeinen steigenden Leerstände ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Die niedrigeren Leerstände sind auf die im Geschäftsjahr 2012 durch unsere Gesellschaft ausgesprochenen Kündigungen der Mietverhältnisse von Störmieter und auf die durchgeführten Sanierungen zurückzuführen. Außerdem werden die Wohnungen vor der Neuvermietung den Bedürfnissen zukünftigen Mieter bedarfsgerecht angepasst. Die Ansiedlung von diversen Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck haben sich stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

	<u>2014 Plan</u>	<u>2013 Ist</u>	<u>2012 Ist</u>	<u>2011 Ist</u>
	T€	T€	T€	t€
Ist Erlöse aus Mieten	386,3	377,1	350,7	357,9
Ist Erlöse aus Nebengeschäften	1,6	1,6	1,3	1,5
<i>(informativ Erlösschmälerung,</i>	<i>27,1</i>	<i>34,9</i>	<i>60,4</i>	<i>52,8</i>
abgerechnete Betriebskosten	141,0	138,8	133,0	143,7
Ist Umsatzerlöse	528,9	517,5	485,0	503,1
Instandhaltungsaufwendungen	201,0	92,7	196,7	117,5
Zinsaufwendungen	151,0	160,2	165,2	169,0
Jahresüberschuss	31,0	23,4	36,0	32,1

Die Steigerung der Istmieteinnahmen ist auf die nachhaltige Reduzierung der Leerstände zurückzuführen. Die Erlösschmälerung wegen Leerstand reduzierte sich im Verhältnis zum Vorjahr um T€ 25,5 und hat sich damit fast halbiert.

Die Sollmieten in 2013 beliefen sich auf T€ 412,0 (Vorjahr: T€ 411,1) und sind somit leicht gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,09 €/m² (Vorjahr 5,08 €/m²) pro Monat.

Von unseren 125 Wohnungen mit 6.745,09 m² standen am Bilanzstichtag 6 (Vorjahr: 11) Wohnungen leer, das entspricht einem Leerstand von 4,8 % (Vorjahr: 8,73 %). 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 123 Wohnungen, das entspricht einem Leerstand von 4 (Vorjahr: 9) Wohnungen mit einer Quote von 3,25 % (Vorjahr: 7,26 %).

Die Fluktuationsrate betrug 17,6 % (Vorjahr von 15,08 %). Es sind 22 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 29 Neuvermietungen. Die Gesellschaft hat diese Kündigungen, die auch wegen ruhestörenden Lärms und Mietrückständen erfolgten, als Chance gesehen und genutzt, um für die Bestandsmieter das Wohnklima zu verbessern. Unsere Bestandsmieter reagierten sehr positiv darauf und berichteten über eine Verbesserung ihrer Wohnsituation.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen, unabhängig von der Größe, hat sich stabilisiert und ist steigend. Im Mai 2014 standen noch 3 vermietbare Wohnungen leer (Vorjahr Mai: 6 Wohnungen).

Die Forderungsverluste im Jahr 2013 sind mit T€ 9,5 (Vorjahr: T€ 11,6) anzugeben. Bei den ausgebuchten Mietforderungen beziehen sich allein T€ 8,1 auf 4 hartnäckige, gekündigte und ausgezogene Mietschuldner. Die Forderungen sind tituiert.

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2013 sonstige betriebliche Erträge von T€ 86,4 (Vorjahr: T€ 387,3). Die Einnahmen beziehen sich auf Zahlungen für vertraglich vereinbarten Kosten für beim Mieter durchgeführte Bagatellschadenreparaturen, aus Versicherungsentschädigungen, aus Auflösungen von Rückstellungen, aus Landesfördergeldern für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 und aus Zahlungen der Gesellschafterin an die Gesellschaft. Dabei handelt es sich um vertraglich vereinbarte Erstattungen von Vorhaltekosten für das Gewerbegebiet

Holmer Berg 2, auf Zahlungen auf Grund eines Beschlusses der Stadtvertretung Dassow vom 16.07.2008, und Gelder für Sanierungsaufgaben.

Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen sind mit T€ 0,5 (Vorjahr: T€ 6,8) anzugeben. Der Anteil der Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen für 2013 beläuft sich auf 1,74 % (Vorjahr: 0,99 %) 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 erfolgten zeitnah der Ausspruch der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzug und die Durchführung des Räumungsverfahrens.

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

1.3 Instandhaltungen

Im Berichtsjahr sind für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes T€ 92,7 aufgewandt worden (Vorjahr: T€ 196,7). Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 13,7 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 29,16 je m² Wohnfläche).

Die Gesellschaft hat die in 2012 witterungsbedingt unterbrochene Dachdeckung im Molke-reiweg in 2013 fertiggestellt. Zusätzlich sind die Wohnungen für die Vermietung hergerichtet und die laufenden Instandhaltung vorgenommen worden.

Die Modernisierungsquote für unsere 125 Wohneinheiten stellt sich wie folgt dar:

vollständig modernisiert	117 WE	(93,6 %)
teilsaniert	5 WE	(4,0 %)
unsaniert	3 WE	(2,4 %)

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv. Bei den Investitionen in die Wohnungen wird darauf geachtet, dass diese dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter angepasst werden, um die Attraktivität der Wohnungen nachhaltig zu erhöhen. 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.

1.4 Personalentwicklung

In unserer Gesellschaft war am 31.12.2013 eine nebenberufliche Geschäftsführerin tätig.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

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

	<u>31.12.2012</u>		<u>31.12.2013</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Summe Aktiva</u>					
Anlagevermögen	4.648,9	82,1	4.533,4	85,2	-115,5
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte	637,9	11,3	445,1	8,4	-192,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	178,2	3,1	123,3	2,3	-54,9
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	195,9	3,5	221,9	4,2	26,0
Gesamtvermögen	<u>5.660,9</u>	<u>100,0</u>	<u>5.323,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-337,2</u>
<u>Summe Passiva</u>					
Eigenkapital	1.467,3	25,9	1.490,7	28,0	23,4
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	3.179,8	56,2	3.088,0	58,0	-91,8
gegenüber Gesellschaftern	307,8	5,4	258,8	4,9	-49,0
gegenüber Anderen	0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	52,6	0,9	18,1	0,3	-34,5
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	364,8	6,4	283,1	5,3	-81,7
gegenüber Anderen	284,1	5,0	181,4	3,4	-102,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	0,0	2,0	0,0	-0,4
Gesamtkapital	<u>5.660,9</u>	<u>100,0</u>	<u>5.323,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-337,2</u>

Das Anlagevermögen des Unternehmens beträgt 85,2 % 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 sind auf erfolgte Verkäufe im Gewerbegebiet zurückzuführen. Dadurch erfolgten mit T€ 192,8 Bestandsverringerungen und mit T€ 54,9 die Reduzierung der Forderungen aus Grundstücksverkäufen.

Im Bereich der mittel- und langfristigen Verschuldung verminderten sich die Verbindlichkeiten um die Tilgungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin erhöhten sich, weil im Berichtsjahr eine Regelung zur Fälligkeit und zur Zahlung der Zinsen für die gewährten Mittel für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 vereinbart wurde.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich im Bereich der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern sowie gegenüber Anderen um die bezahlten Rechnungen der Baufirmen bzw. um die Tilgung für Kredite für das Gewerbegebiet. Außerdem reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Vermietung. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich.

Die Bilanzsumme hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 6,0 % 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 28 % und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr (25,9 %) um 2,1 % erhöht.

Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 49 und 8 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 29 Jahren vollständig getilgt.

Die Erwartungen, die an das Geschäftsjahr 2013 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.

2.2 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 %.

Der Kredit zur Finanzierung des Gewerbegebietes „Holmer Berg 2“ wurde im Berichtsjahr in voller Höhe getilgt.

Von denen zu Finanzierung für das Gewerbegebiet „Holmer Berg 3“ aufgenommenen Krediten valutieren noch zwei Vario-Darlehen mit einer Zinsobergrenze von 6,5 % p.a. und ein Kontokorrentkreditvertrag mit einem Zinssatz von 6,5 %.

Die Gesellschaft zahlte an Zinsen für die Gewerbegebiete „Holmer Berg 2 und 3“ insgesamt T€ 80,7 und für die Modernisierungs- und Altschuldendarlehen T€ 160,2. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrug zum 31.12.2013 gesamt T€ 3.248,5. Davon für Modernisierungs- und Altschuldendarlehen T€ 3.152,7; für Verbindlichkeiten „Holmer Berg 2“ T€ 0; für Verbindlichkeiten „Holmer Berg 3“ T€ 95,8. Es liegen kommunalaufsichtlich genehmigte Bürgschaften vor.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital lag im Geschäftsjahr bei 5,08 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ohne die Tilgung für das Gewerbegebiet lag bei 4,3 %, mit dem Gewerbegebiet bei 9,23 %.

Im Berichtsjahr sind T€ 101,0 lfd. Tilgung, T€ 33,5 Sondertilgung und T€ 165,5 für das Gewerbegebiet, gesamt T€ 300 getilgt worden. Die Sondertilgung in 2013 ist in einen Kredit erfolgt, der dadurch im Jahr 2018 vollständig getilgt sein wird. Die Gesellschaft erhält beginnend ab 2019 eine jährlich freiwerdende Liquidität von T€ 15,3. Der Kredit, der in 2015 zum Anschluss steht hat Zinssätzen von 4,75 % bei Restvaluta von T€ 334 und die Kredite, die in 2018 zu prolongieren sind, haben Zinssätze von 5,85 % bei Restvaluta von T€ 1.121,6. Selbst bei gleichhohen Tilgungsanteilen wird sich unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zinsniveaus und unter Ausnutzung von Forwarddarlehen die frei verfügbare Liquidität weiter erhöhen und der Kapitaldienst deutlich sinken. Die Gesellschaft hat dazu ein entsprechendes Konzept entwickelt.

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 2 bis 14 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€ 138,5 (Vorjahr: T€ 152,0).

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit ist mit T€ 322,0 (Vorjahr: 400,6) anzugeben.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2013 jederzeit in der Lage die laufenden Aufwendungen zu bezahlen und die Kredite zu bedienen.

2.3 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Berichtsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von € 23.404,69 (Vorjahr: € 36.002,82) ab.

Das finanzielle Ergebnis entsprach unseren Erwartungen. Es war ein Jahresüberschuss von T€ 21 geplant. Ergebnisabweichungen gab es in Einzelpositionen, wie höheren Umsatz-, Verkaufserlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen. Die Veränderungen des Bestandes, die Zinsen für das Gewerbegebiet und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind höher ausgefallen. Im Ergebnis haben sich die Abweichungen fast ausgeglichen.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderun- gen
	T€/2012	T€/2013	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	485,0	517,4	32,4
b) aus Verkauf von Grundstücken	5,3	353,3	348,0
Bestandsveränderungen	- 84,7	- 192,8	- 108,1
Sonstige betriebliche Erträge	387,3	86,4	- 300,9
Aufwendungen für bezogene L. u. L.			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 351,1	- 252,0	99,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 34,1	- 44,5	- 10,4
Rohergebnis	407,7	467,8	60,1
Personalaufwand	- 8,7	- 8,7	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 115,5	- 115,5	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 63,5	- 72,6	- 9,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,1	4,2	- 1,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 180,5	- 176,6	3,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	45,6	98,6	53,0
Außerordentliche Aufwendungen	-	- 64,3	- 64,3
Steuern	- 9,6	- 10,9	- 1,3
Jahresergebnis	36,0	23,4	- 12,6

Die Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Verhältnis zum Vorjahr sind stark von den Entwicklungen der Gewerbegebiete „Holmer Berg 2 und 3“ geprägt.

Gewerbegebiet Holmer Berg 2

Im Berichtsjahr wurde die letzte zum Verkauf bestimmte Fläche verkauft und der letzte Kredit für dieses Gewerbegebiet abgelöst.

Gewerbegebiet Holmer Berg 3

Die Bauarbeiten, die mit Hilfe von Fördergeldern für die Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ erfolgten, konnten bis auf Restarbeiten in 2013 fertiggestellt werden.

Bis 2013 konnten 10.119 m² Gewerbefläche (Vorjahr: 19.719 m²) verkauft werden. Das entspricht einer Gesamtnettoverkaufsfläche von 29.838 m², mithin 58,3 % (Vorjahr: 38,5 %) der verkaufbaren Fläche. Im Mai 2014 konnte eine weitere Gewerbefläche von 7.381 m² verkauft werden und für weitere 10.000 m² liegen Reservierungen von ansiedlungswilligen Firmen vor.

Einfluss auf die Erhöhung der Umsatzerlöse, auf die Bestandsveränderungen, auf die sonstigen betrieblichen Erträge, auf die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie auf die außerordentlichen Aufwendungen hatten die im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten stehenden Ereignisse des Berichtsjahres, wie die verringerten Bauausgaben, die die Beendigung der Baumaßnahme mit sich brachte, der nachfolgende Abverkauf, die mit dem Verkauf entstandenen Vermarktungskosten, die Zwischenfinanzierung der Zinsen für die Baumaßnahmen, die vertraglich verbindliche Regelung für die Fälligkeit und Zahlung der Zinsen für die von der Gesellschafterin zur Verfügung gestellten Gelder, die erst erfolgen sollte, wenn die Deckung der vollen angefallenen Kosten absehbar ist und die verringerten Zahlungen der Fördergelder vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern für das Gewerbegebiet.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist aber auch in höheren Istmieteeinnahmen wegen geringerem Leerstand begründet. Die Bestandsveränderungen sind auf höhere Aufwendungen an unfertigen Leistungen zurückzuführen.

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Zuschüsse der Gesellschafterin reduzierten sich, da sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr verbessert hat und die Zuschüsse teilweise davon abhängig sind.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und 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 und 2018 stehen Modernisierungskredite zur Anschlussprolongation an. Die Zinsänderungsrisiken werden als überschaubar bewertet, da die heutigen verhandelten Kreditzinsen deutlich höher sind, als die, die derzeit am Kapitalmarkt gehandelt werden bzw. zu erwarten sind. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in regelmäßigem Kontakt.

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

In unserem Bestand wohnen viele Transfergeldbezieher. Trotzdem bestehen keine Mietpreisänderungsrisiken. Die am 01.01.2012 in Kraft getretene Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburgs befindet sich derzeit in der Überarbeitungsphase. Auch unsere Gesellschaft hat die aktuellen Daten gemeldet. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wird, in Auswertung dieser Daten, die Kosten der Unterkunft anpassen. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sein werden.

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als gering eingeschätzt. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderungen 1,35 %.

Risiken werden in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region gesehen. Die Gesellschaft ist mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in Dassow stark verknüpft. 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. Bisher haben viele Wohnungssuchende die Wahl ihres Wohnortes damit begründet, dass sie in den Gewerbegebieten Arbeit gefunden haben. Die in den zurückliegenden Jahren erwartete Leerstandsreduzierung ist eingetreten.

Im Mai 2013 standen 3 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. 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.

Durch unsere Investition in die Häuser haben wir die Vermietbarkeit sichern können. In den Wirtschaftsplänen für den Planungszeitraum bis 2017 werden Gesamtinvestitionen in unsere Häuser für Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt T€ 354 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 2014 - 2017 wird von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Gadebusch, den 13.05.2014



Post
Geschäftsführerin

**Erläuterungen
zu den rechtlichen Verhältnissen**

**Erläuterungen zu den rechtlichen Verhältnissen
des Geschäftsjahres 2013**

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

I. Rechtliche Grundlagen

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	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 2 Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein.

Im Geschäftsjahr 2013 war als Geschäftsführerin bestellt:

Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 2 Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Den Wirtschaftsplan 2014 und zur 5-jährigen Finanzplanung.
- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 sowie die Ergebnisverwendung;
- Die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Jahr 2012.
- 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 01.01.2013 bis zum Prüfungsende Juni 2014 haben vier Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände 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 31.12.2012 durch den Abschlussprüfer;
- Tilgung von Verbindlichkeiten der GGD mbH an die Stadt Dassow;
- Diskussion und Beschlussfassung zur Zinsvereinbarung;
- Diskussion zum Finanzkonzept der Gesellschaft.

Gewerbeerlaubnis:

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2013 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

II. Steuerliche Grundlagen

Steuerpflicht:	Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.
Gewerbeertrag:	Die Gesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Der Gewerbeertrag kann daher nicht 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 09/109/04479 beim Finanzamt Schwerin geführt.
Veranlagungsstand:	Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2012 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2012 dem Finanzamt eingereicht.
Außenprüfung:	Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

**Erläuterungen zu den Posten
des
Jahresabschlusses**

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ
ZUM 31. Dezember 2013**

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 1).

I. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

4.532.700,93 €
Vorjahr: 4.647.987,11 €

- E 2 Die Buchwerte zum 31.12.2013 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 125 Wohnungen.

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
E 3 Zusammensetzung:		
Grund und Boden	387.334,44	387.334,44
Gebäude	4.257.361,00	4.142.911,00
Außenanlagen	3.291,67	2.455,49
	4.647.987,11	4.532.700,93

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

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	6.785.272,80	6.785.272,80
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	0,00	-1.200,00
	6.785.272,80	6.784.072,80
 Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-2.021.999,51	-2.137.285,69
Jahresabschreibungen	-115.286,18	-115.286,18
Zugänge	0,00	0,00
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	1.200,00
Buchwert am 31. Dezember	4.647.987,11	4.532.700,93

- 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 **668,83 €**
Vorjahr: 927,77 €

- E 7 Ausgewiesen ist ein Miele Waschautomat.
 E 8 Entwicklung:

	<u>Vorjahr</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anschaffungskosten/ Stand 1. Januar /31. Dezember	2.589,41		2.589,41	2.589,41
Abschreibungen				
kummulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.402,70		-1.661,64	-1.661,64
Jahresabschreibungen	-258,94		-258,94	-258,94
Buchwert am 31. Dezember	927,77		668,83	668,83

- 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 **291.096,16 €**
Vorjahr: 499.177,46 €

		<u>Vorjahr</u>		
		<u>EUR</u>		<u>EUR</u>
E 10	Die Position umfasst die Gewerbegebiete HB 2 und HB 3.			
	a) HB 2	76.950,00		0,00
	b) HB 3	422.227,46		291.096,16

zu a) Das Gewerbegebiet HB 2 ist vollständig verkauft.

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.

Im Jahr 2013 konnten weitere 10.119 qm verkauft werden, gesamt 29.838 qm.

		<u>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</u>	<u>Fördermittel</u>	<u>Bilanzausweis</u>
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
E 11	Erschließungsgebiet HB 3			
	Stand am 01.01.2013	1.161.839,94	739.612,48	422.227,46
	Zugänge	23.703,17	16.912,50	6.790,67
	Abgänge (Verkauf)	-137.921,97	0,00	-137.921,97
	Stand am 31.12.13	1.047.621,14	756.524,98	291.096,16

2. Unfertige Leistungen

154.000,00 €

Vorjahr: 138.766,08 €

- E 12 Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 1.1.2013 bis 31.12.2013.
Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 156,0 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

10.729,70 €

Vorjahr: 11.776,84 €

- E 13 Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind.
- E 14 Die Einzelwertberichtigungen betragen 9.447,96 €.
- E 15 Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Mahnverfahren eingeleitet.

2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen

108.858,50 €

Vorjahr: 161.974,50 €

(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 70.906,70, Vorjahr € 105.173,70)

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

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

402,61 €

Vorjahr: 580,33 €

- 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

3.348,76 €

Vorjahr: 3.822,22 €

E 18	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	sonstige Vermögensgegenstände	183,94	220,52
	Forderungen an das Finanzamt	390,71	513,64
	Versicherungsentschädigung	0,00	306,73
	Debitoren / debitorische Kreditoren	3.247,57	2.307,87
		<u>3.822,22</u>	<u>3.348,76</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellung der Gesellschaft belegt.

- E 19 Zum Zeitpunkt der Prüfung (Juni 2014) waren die Forderungen aus der Kapitalertragsteuer für das Jahr 2013 noch nicht ausgeglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten

221.877,87 €

Vorjahr: 195.925,23 €

E 20	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Kasse	74,80	130,90
	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.771,20	803,30
	Aarealbank	0,00	193,47
	Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	194.079,23	220.750,20
		<u>195.925,23</u>	<u>221.877,87</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

38.007,43

Vorjahr: 33.088,47

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital **153.400,00 €**
Vorjahr: 153.400,00 €

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

II. Kapitalrücklage **247.552,85 €**
Vorjahr: 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 €**
Vorjahr: 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 **-57.369,98 €**
Vorjahr: -80.774,67 €

E 26 In der Gesellschafterversammlung vom 09.09.2013 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss gem. §§ 9 Abs. 2 a), b); 11 Abs. d) des Gesellschaftsvertrages, mit dem Bilanzverlust zu verrechnen.

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE **1.562,00 €**
Vorjahr: 1.616,00 €

E 27	Entwicklung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Stand 1. Januar	1.670,00	1.616,00
	Auflösung	54,00	54,00
	Stand 31. Dezember	<u>1.616,00</u>	<u>1.562,00</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

18.110,01 €
Vorjahr: 52.599,81 €

E 29 Zusammensetzung:

	Stand 01.01.13 EUR	Ver- brauch EUR	Auf- lösung EUR	Zu- führung EUR	Stand 31.12.13 EUR
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.171,16	1.828,84	9.000,00	9.000,00
HKA 2013 techem	0,00	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
Baukosten HB 3	43.499,81	39.989,80	0,00		3.510,01
Beiträge VBG	100,00	50,95	49,05	100,00	100,00
	<u>52.599,81</u>	<u>47.211,91</u>	<u>1.877,89</u>	<u>14.600,00</u>	<u>18.110,01</u>

E 30 Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013.
Für die Heizkostenabrechnung (HKA) 2013 wurde eine Rückstellung von 5.500,00 € gebildet.

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 1) dargestellt.

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.248.486,56 €
Vorjahr: 3.544.580,17 €

E 32

Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
Sparkasse Lübeck	2.198.569,46	2.115.853,74
Landesförderinstitut	714.281,22	667.506,51
Altkredite: Deutsche Kreditbank AG, Berlin	374.405,92	369.375,13
	<u>3.287.256,60</u>	<u>3.152.735,38</u>
Deutsche Kreditbank AG HB 2	141.399,00	0,00
Deutsche Kreditbank AG HB 3	93.090,21	95.751,18
	<u>3.521.745,81</u>	<u>3.248.486,56</u>
unterwegs befindliche Zahlungen für Kapitaldienst	22.834,36	0,00
gesamt	<u>3.544.580,17</u>	<u>3.248.486,56</u>

E 33 Die Entwicklung der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	4.038.960,66	3.544.580,17
Veränderungen Kapitalkosten/Zinsabgrenzung	22.834,36	0,00
Kreditaufnahme	4.364,08	26.730,21
Tilgungen	-521.578,93	-322.823,82
Stand 31. Dezember	<u>3.544.580,17</u>	<u>3.248.486,56</u>

E 34 Die Nachweise der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2013 nachgewiesen.

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€ 83,5 in Anspruch genommen worden sind.
Weiterhin 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. Ein Rahmenkreditvertrag ist in voller Höhe getilgt, der zweite Rahmenkredit wurde bis auf Weiteres eingeräumt. Die Restinanspruchnahme belief sich zum Bilanzstichtag auf T€ 12,2.

2. Erhaltene Anzahlungen

156.067,81 €

Vorjahr: 147.865,77 €

E 37 Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2013 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen.

E 38 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Heiz- und Warmwasserkosten	106.594,33	98.410,69
Übrige Betriebskosten	41.271,44	57.657,12
	<u>147.865,77</u>	<u>156.067,81</u>

E 39 Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

1.234,92 €

Vorjahr: 23.744,50 €

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**23.683,69 €**

Vorjahr: 112.612,21 €

E 41	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Herstellungskosten Erschließungsgebiet HB3	61.311,86	580,50
	Instandhaltungen	24.914,45	1.793,20
	Betriebskosten	18.169,67	20.565,91
	Verwaltungskosten	8.216,23	744,08
	übrige	0,00	0,00
		<u>112.612,21</u>	<u>23.683,69</u>

E 42 Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen.
Der Ansatz erfolgte hierbei zum Rückzahlungsbetrag.

E 43 Bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2014) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.

5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter**381.373,36 €**

Vorjahr: 307.786,61 €

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.
Im Jahr 2013 sind Zinsen für die Vorfinanzierung in Höhe von 73,5 T€ eingebucht worden.

6. sonstige Verbindlichkeiten**383,19 €**

Vorjahr: 383,19 €

E 45 (davon aus Steuern € 383,19, Vorjahr € 383,19)

E. RECHNUNGSABGRENZUNG**2.060,85 €**

Vorjahr: 2.433,00 €

E 46 Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2014 entfallen.

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013**

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung **517.446,43 €**
Vorjahr: 484.983,68 €

E 47	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sollmieten für Mietwohnungen	411.100,29	412.015,59
	Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	132.995,06	138.766,08
	Erlösschmälerungen Leerstand	-60.403,38	-34.918,86
		483.691,97	515.862,81
	Erlöse aus Nebengeschäften	1291,71	1583,62
		484.983,68	517.446,43

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.

b) aus Verkauf von Grundstücken **353.288,00 €**
Vorjahr: 5.271,50 €

E 49 Vgl. Aktivseite B.I.1.

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen **-192.847,38 €**
Vorjahr: -84.666,52 €

E 50	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	-89.632,60	-208.081,30
	Unfertige Leistungen	4.966,08	15.233,92
		-84.666,52	-192.847,38

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

86.437,20 €

Vorjahr: 387.295,39 €

E 52	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Zuschüsse der Gesellschafterin	181.166,81	47.796,50
	Erträge aus der Kostenübernahme Holmer Berg 2	3.614,55	2.017,02
	Fördermittel LFI Holmer Berg 3	153.935,43	27.500,00
	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	29.789,11	1.877,89
	Versicherungserstattungen und Schadensersatz	367,12	306,73
	Erträge aus Gestattungsverträgen	2.016,81	2.016,81
	Erträge aus ausgebuchten Forderungen	6.819,65	458,74
	Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
	Erstattung von Gerichtskosten	3.993,64	2.829,78
	übrige	5.538,27	1.579,73
		<u>387.295,39</u>	<u>86.437,20</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€ 20,8). Daneben wurde ein Aufwandszuschuss für die Sanierung von Dächern bzw. Fassaden des Wohnungsbestandes geleistet (T€ 27).

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

252.046,89 €

Vorjahr: 351.070,97 €

E 54	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Umlagefähige Betriebskosten	145.567,23	155.632,68
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	4.808,51	901,64
	Instandhaltungskosten	196.701,59	92.682,79
	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	3.993,64	2.829,78
		<u>351.070,97</u>	<u>252.046,89</u>

E 55	Die Betriebskosten sind angefallen für:		
	Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	54.885,21	63.399,99
	Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	34.917,26	35.751,50
	Müllabfuhr	9.667,56	9.638,04
	Kosten Legionellenprüfung	0,00	488,55
	Gartenpflege	6.451,68	6.451,68
	Außenreinigung, Winterdienst	2.487,61	2.489,10
	Versicherungen	3.864,26	3.864,35
	Beleuchtung	4.060,38	3.872,27
	Hauswart	4.719,13	5.034,52
	Sonstige Kosten	24.514,14	24.642,68
		<u>145.567,23</u>	<u>155.632,68</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 **44.488,09 €**
Vorjahr: 34.136,37 €

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 nebenberufliche 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 **72.551,40 €**
Vorjahr: 63.512,27 €

E 63	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sächliche Verwaltungskosten	13.666,02	24.868,73
	Zuführung zu Wertberichtigungen	11.641,54	9.477,96
	Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	38.204,71	38.204,71
		<u>63.512,27</u>	<u>72.551,40</u>

E 64	Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:		
	Prüfungs- und Beratungskosten	9.000,00	13.998,00
	Werbung	366,28	1.044,22
	Beiträge	950,00	995,96
	Kosten des Zahlungsverkehrs	110,09	107,85
	Sachversicherung	904,40	904,40
	Andere Aufwendungen	2.335,25	7.818,30
		<u>13.666,02</u>	<u>24.868,73</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			4.151,24 €
		Vorjahr:	6.165,06 €
E 65	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Zinsen aus Girokonten	1.481,56	466,44
	Verzugszinsen	1,70	0,00
	Erträge aus Abzinsung	4.681,80	3.684,80
		<u>6.165,06</u>	<u>4.151,24</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			176.541,64 €
		Vorjahr:	180.459,14 €
E 66	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Altkredite	21.149,96	20.876,13
	Modernisierungskredite	144.018,89	139.296,36
	Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	165.168,85	160.172,49
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 2	3.258,17	1.663,64
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 3	12.032,12	14.705,51
	Zinsen aus der Abzinsung von Forderungen	0,00	0,00
		<u>180.459,14</u>	<u>176.541,64</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			34.278,07 €
		Vorjahr:	45.645,24 €
11. Außerordentliche Aufwendungen			64.344,18 €
		Vorjahr:	0,00 €
E 67	Die Gesellschaft ist verpflichtet der Gesellschafterin Zinsen für ein lang-jähriges Darlehen der Gesellschafterin zur Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 zu zahlen.		
12. Sonstige Steuern			10.873,38 €
		Vorjahr:	9.642,42 €
E 68	Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (T€ 7,9) und für das Erschließungsgebiet "Holmer Berg" (T€ 1,7) ausgewiesen.		
13. Jahresüberschuss			23.404,69 €
		Vorjahr:	36.002,82 €
14. Verlustvortrag			-80.774,67 €
		Vorjahr:	116.777,49 €
15. Bilanzverlust			-57.369,98 €
		Vorjahr:	-80.774,67 €

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

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

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

Der Gesellschaftsvertrag schreibt die Bildung eines 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?

2013 fanden zwei Gesellschafterversammlungen und zwei 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 2013 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 Aareon Wodis GmbH ein und verwendet die Module Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Budgetierung, Darlehen, Hypotheken, Finanzbuchhaltung und Instandhaltung. Damit werden alle rechnungswesenrelevanten Bereiche der Geschäftstätigkeit der GGD ordnungsgemäß abgebildet und die gesetzlichen Verpflichtungen zur Rechnungslegung werden erfüllt.

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

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

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

Nein

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

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

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

Die Geschäftsführung und der Steuerberater der Gesellschaft bilden das Controlling.

- h) 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 1.492 (VJ: 1.469) Eigenkapital und TEUR 3.831,4 (VJ: 4.192) Fremdkapital zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,0 % (VJ: 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 27,5 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 Gewerbegebietes 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.

Außerdem gewährte die Gesellschafterin Aufwandszuschüsse in Höhe von TEUR 27,0 für die Erneuerung der Heizungsanlage in der Lübecker Str. 51, Sanierungen im Ulmenweg 14-17 und Instandhaltungsarbeiten im Molkereiweg.

Fragenkreis 13 **Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 28,0 % 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 -45,4 aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens und in Höhe von TEUR 69,2 aus der Erschließungstätigkeit des Gewerbegebietes Holmer Berg 3.

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

Fördermittel des Landesförderinstituts in Höhe von TEUR 27,5 für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 wurden ausbezahlt, von der Gesellschafterin Zuschüsse in Höhe von TEUR 47 gewährt und an die Gesellschafterin Zinsnachzahlungen in Höhe von TEUR 64,3 gebucht.

- 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 2013 nicht festgestellt worden. Wesentliche Ursache des Verlustes aus der Immobilienverwaltung ist der hohe Kapitaldienst wegen der hohen Zinsbelastung.

- 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. Von Störmietern wird sich getrennt. 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 2013 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
2013

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Plan TEUR	IST- Werte TEUR	Ergebnis- abweichung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbe- wirtschaftung	492,0	517,4	25,4
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-91,0	-192,8	-101,8
Verkaufserlöse	218,0	353,3	135,3
Sonstige betriebliche Erträge	53,0	86,4	33,4
Aufwendungen für Hausbe- wirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	<u>-280,0</u>	<u>-296,5</u>	<u>-16,5</u>
Rohergebnis	392,0	467,8	75,8
Personalaufwand/Gehälter	-9,0	-8,7	0,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	-116,0	-115,5	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,0	-72,6	-9,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	4,1	3,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-176,0</u>	<u>-176,5</u>	<u>-0,5</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	29,0	98,6	69,6
außerordentliche Aufwendungen	0,0	-64,4	-64,4
Steuern	<u>-8,0</u>	<u>-10,8</u>	<u>-2,8</u>
Jahresergebnis	<u>21,0</u>	<u>23,4</u>	<u>2,4</u>

Vergleich
Finanzplanung/Bilanzveränderungen
2013

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Plan 2013 <u>TEUR</u>	Ist 2013 <u>TEUR</u>	Ergebnis- abweichung <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	21,0	23,4	2,4
2. Ab-/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	116,0	115,5	-0,5
3. Ab-/ 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. Zu-/ Abnahme der Vorräte, der Ford. aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	467,0	247,7	-219,3
6. Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	-17,0	-34,5	-17,5
7. Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-2,0</u>	<u>-30,0</u>	<u>-28,0</u>
8. Mittelzu- / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	585,0	322,0	-263,0
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
11. Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-804,0</u>	<u>-296,1</u>	<u>507,9</u>
13. Mittelzu-/ -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-804,0	-296,1	507,9
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-219,0	25,9	244,9
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>288,0</u>	<u>195,9</u>	<u>-92,1</u>
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>69,0</u>	<u>221,9</u>	<u>152,9</u>

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	2013	2012	2011	2010
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete € je m ² und Monat	5,09	5,08	5,07	5,07
2. Betriebskosten € je m ² und Monat	2,02	1,90	1,81	1,89
3. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	1,98	2,04	2,09	2,13
4. Instandhaltungskosten € je m ² und Monat	1,14	2,43	1,42	1,67
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	42,48	47,10	47,21	45,85
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	78,15	80,79	72,91	69,17
6. Verwaltungskosten € je WE	305,64	303,21	303,21	303,21
7. Investitionen im Bestand € je m ²	13,70	29,16	17,42	17,86
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der der Grundstücke mit Wohnbauten € je m ²	672,00	689,09	706,18	723,28
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten € je m ²	614,21	631,18	648,15	665,12
9. Durchschnittliche Verschuldung € je m ²	481,61	487,36	501,49	515,05
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	8,48	14,69	12,30	8,30
11. Fluktuationsquote (%)	17,60	15,08	13,40	15,10
12. Forderungsausfallquote (%)	1,74	0,99	1,10	1,34

**Verbindlichkeitenübersicht
und
Kreditentwicklung**

Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	Stand am 01.01.2013	Kreditauf- nahme	Tilgungen	Sonder- tilgungen	Stand am 31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten					
Deutsche Kreditbank AG	374,4	0,0	5,0	0,0	369,4
Landesförderinstitut	714,3	0,0	46,8	0,0	667,5
Sparkasse Lübeck	2.198,60		49,2	33,5	2.115,9
DKB HB 2	141,4	0,0	141,4	0,0	0,0
DKB HB 3 Vario-Kredite	56,7	26,8	0,0	0,0	83,5
DKB HB 3 Rahmenkredite	36,3		24,1		12,2
	3.521,7	26,8	266,5	33,5	3.248,5
Kap.-Dienst Spk Lübeck 12/12	22,8				
Verbindlichkeiten ges.	3.544,6				3.248,5

6.20. Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen

Bevor Investitionen dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden, werden
der Bedarf ermittelt und begründet,
die Kosten zusammengestellt,
die Kosten anhand von Angeboten verifiziert,
die Wirtschaftlichkeit berechnet und
die Finanzierbarkeit geprüft.

7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,

unter dem Datum 7. Juni 2014 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 2013 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 zum 31. Dezember 2013 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 zum 31. Dezember 2013 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, 7. Juni 2014

Liv


ERIC LIVONIUS
Wirtschaftsprüfer

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Alle Beträge in TEUR		2013	2013
		IST	nur Mieten
Umsatzerlöse		871	518
a) aus der Hausbewirtschaftung		518	518
davon aus Sollmieten		414	414
davon aus abgerechneten Betriebskosten		139	139
davon Erlösschmälerungen		35	35
c) aus anderen Lief. und Leist. KP		353	
Bestandsveränderungen		-193	15
Sonstige betriebliche Erträge		86	57
Aufwand für bezogene L. u. L.		296	252
a) davon aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		252	252
davon aus umlegbaren Betriebskosten		156	156
davon aus Instandhaltungskosten		93	93
davon aus sonstigen Aufwendungen		3	3
b) aus Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		44	
Personalaufwand		9	9
Abschreibungen		116	116
Sonstige betriebliche Aufwendungen		72	72
sonstige Zinsen und Erträge		4	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		177	160
außerordentliche Aufwendungen		64	
sonstige Steuern		11	8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		23	-26

Der Gesellschafter zahlte einen Zuschuss für das Verwalterentgelt und die über 20 T€ hinausgehende Erlösschmälerung entsprechend der Beschlüsse der Stadtvertretung. Zusätzlich wurde ein Sanierungszuschuss durch die Stadt gewährt.