

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/6/0018/2015 - Rechnungsprüfung</b>		
	<b>Status:</b>	öffentlich		
	<b>Sachbearbeiter:</b>	H.Westphal		
	<b>Datum:</b>	29.09.2015		
	<b>Telefon:</b>	038828/330-161		
	<b>E-Mail:</b>	h.westphal@schoenberger-land.de		
<b>Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2014 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH</b>				
<b>Beratungsfolge</b> Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow	Abstimmung:			
	Ja	Nein	Enth.	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Sachverhalt:

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2014 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Diplom-Volkswirt Eric Livonius geprüft.

Der Bestätigungsvermerk liegt als Anlage bei.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am 24.09.2015 statt. Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2014 besprochen.

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 31.12.2014 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2014, die Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2014 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 31.12.2013	- 57.369,98 €
Jahresüberschuss vom 01.01. -31.12.2014	<u>108.934,14 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	51.564,16 €
	=====

Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag vom 31.12.2013 verrechnet. Der sich dann ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitgliedern stimmten den Beschlussvorschlag zu.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2014 sowie die Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014.

Der Jahresüberschuss für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2014 in Höhe von 108.934,14 EUR wird mit dem bestehenden Vorlustvortrag vom 31.12.2013 (57.369,98 EUR) verrechnet. Der sich daraus ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr verbucht.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage:**

Jahresabschluss 2014 bestehend aus:

- Bilanz zum 31.12.2014
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014
- Anhang zum 31.12.2014 + Anlagen
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
- Erläuterungen

Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsrundsatzgesetz  
Bestätigungsvermerk und Schlussbemerkung des Wirtschaftsprüfers

**Bilanz zum 31. Dezember 2014  
der Firma  
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

Aktivseite			Passivseite		
	31.12.2014	31.12.2013		31.12.2014	31.12.2013
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	153.400,00	153.400,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.417.414,75	4.532.700,93	II. Kapitalrücklage	247.552,85	247.552,85
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	409,89	668,83	III. Gewinnrücklagen		
	<b>4.417.824,64</b>	<b>4.533.369,76</b>	- gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.147.138,10	1.147.138,10
			IV. Verlustvortrag	-57.369,98	-80.774,67
<b>B. Umlaufvermögen</b>			V. Jahresüberschuss	108.934,14	23.404,69
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>1.599.655,11</b>	<b>1.490.720,97</b>
1. Grundstücke ohne Bauten	193.423,03	291.096,16	<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>1.508,00</b>	<b>1.562,00</b>
2. unfertige Leistungen	156.000,00	154.000,00			
	349.423,03	445.096,16	<b>C. Rückstellungen</b>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			- sonstige Rückstellungen	11.600,00	18.110,01
1. Forderungen aus Vermietung	9.193,12	10.729,70		<b>11.600,00</b>	<b>18.110,01</b>
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 35.610,70 €; Vorjahr 70.906,70 €)	73.562,50	108.858,50	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	402,61	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.969.454,03	3.248.486,56
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.081,04	3.348,76	2. erhaltene Anzahlungen	161.613,30	156.067,81
	83.836,66	123.339,57	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.936,35	1.234,92
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	82.727,83	221.877,87	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.949,92	23.683,69
	<b>515.987,52</b>	<b>790.313,60</b>	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	141.725,23	381.373,36
			6. sonstige Verbindlichkeiten	383,19	383,19
			davon aus Steuern: € 383,19; Vorjahr € 383,19		
				<b>3.317.062,02</b>	<b>3.811.229,53</b>
			<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.987,03</b>	<b>2.060,85</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.933.812,16</b>	<b>5.323.683,36</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.933.812,16</b>	<b>5.323.683,36</b>
Nachrichtlich:	37.752,35	38.007,43			

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2013	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	517.446,33	542.119,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	353.288,00	158.670,00
	870.734,33	700.789,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen	-192.847,38	-95.673,13
3. Sonstige betriebliche Erträge	86.437,20	272.566,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-252.046,89	-382.049,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-44.488,09	-20.902,08
	-296.534,98	-402.952,01
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-8.580,00	-8.580,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-100,00	-100,00
	-8.680,00	-8.680,00
6. Abschreibung auf Sachanlagen	-115.545,12	-115.545,12
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-72.551,40	-74.644,55
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 2.655,80; Vorjahr € 3.684,80)	4.151,24	3.245,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-176.541,64	-161.449,15
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>98.622,25</b>	<b>117.657,62</b>
11. außerordentliche Aufwendungen	-64.344,18	0,00
12. sonstige Steuern	-10.873,38	-8.723,48
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>23.404,69</b>	<b>108.934,14</b>
14. Verlustvortrag	-80.774,67	-57.369,98
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>-57.369,98</b>	<b>51.564,16</b>

**Anhang zum 31.12.2014  
der  
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

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.

Die Restnutzungsdauer der Wohngebäude liegt zwischen 47 und 6 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 36 Jahren vollständig getilgt.

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 des

Gewerbegebietes „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.

Das gezeichnete Stammkapital beträgt € 153.400,00.

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 Anlagenspiegel zu ersehen.

Die Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ enthält die Grundstücke ohne Bauten für die Erschließung „Holmer Berg 3“ in Höhe von € 193.423,03 (Vorjahr: € 291.096,16) sowie die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014 in Höhe von € 156.000,00 (Vorjahr: € 154.000,00). Erforderliche Wertkorrekturen wurden im Bilanzansatz berücksichtigt.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von € 73.562,50 enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 35.610,70 (Vorjahr: € 70.906,70).

Alle anderen Forderungen sind innerhalb von einem Jahr fällig.

Die Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	<b>Stand</b> <b>01.01.2014</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand</b> <b>31.12.2014</b>
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.171,16	1.828,84	9.000,00	9.000,00
Beitrag Verwaltungsberufsgen.	100,00	49,12	50,88	100,00	100,00
Heizkostenabrechnung 2014	5.500,00	5.500,00	0,00	2.500,00	2.500,00
Kosten "Holmer Berg 3"	3.510,01	3.510,01	0,00	0,00	0,00
	<u>18.110,01</u>	<u>16.230,29</u>	<u>1.879,72</u>	<u>11.600,00</u>	<u>11.600,00</u>

Die Rückstellungen für Rechnungen „Holmer Berg 3“ sind aufgelöst worden.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 2.969,5 (Vorjahr: T€ 3.248,5) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.749,2 nominal (Valuta 31.12.2014: T€ 2.553,3) und durch Bürgschaften von T€ 743,6 nominal (Valuta 31.12.2013: T€ 52,0) abgesichert. Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 364,1 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2014 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€ 153,6.

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 in 2015 mit einer Restvaluta in Höhe von T€ 334,0 und in 2018 mit T€ 1.334,3 an, bei Zinssätzen von 5,85 %.

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2014 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 92 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2015 bis 2019) keine oder allenfalls relativ geringe Steuerminderzahlungen bewirken. Sie stehen jedoch zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2014 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. Der Zuwendungsbescheid vom 07.04.2015, der im Ergebnis der Verwendungsnachweisprüfung erstellt worden ist, weist eine Zuwendung über € 1.192.200,00 aus. Die Förderung wurde im Rahmen wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ gewährt.

Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011, die der Außenanlagen im September 2013. Es konnten bisher von den 51.198 m<sup>2</sup> Gewerbefläche 37.218 m<sup>2</sup> Gewerbefläche verkauft werden.

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 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 03.09.2014 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt.



Aufsichtsrat bis 02.09.2014

Vorsitzender	Heino Hagen	Elektro-Ingenieur
Stellvertreter	Mathias Ober	Landschaftsarchitekt
	Guido Sabatschus	Busfahrer
	Rudolf Delker	Kaufmann
	Gerd Matzke	Physiker

Aufsichtsrat ab 03.09.2014

Vorsitzende	Anne Brauer	Controllerin
Stellvertreterin	Annett Pahl	Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
	Iris Garbe	Kauffrau und Altenpflege
	Heinz-Dieter Priewe	Fahrlehrer/Rentner
	Ekkehard Maase	Pastor

Gadebusch, den 13.05.2015



Post  
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2014 €	Stand 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2014 €
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten	6.784.072,80	0,00	0,00	6.784.072,80	2.251.371,87	115.286,18	0,00	2.366.658,05	4.417.414,75	4.532.700,93
andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	2.589,41	0,00	0,00	2.589,41	1.920,58	258,94	0,00	2.179,52	409,89	668,83
<b>Summe</b>	6.786.662,21	0,00	0,00	6.786.662,21	2.253.292,45	115.545,12	0,00	2.368.837,57	4.417.824,64	4.533.369,76

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2014

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert durch	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaften
	€	€	€	€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	2.969.454,03 3.248.486,56	155.708,23 160.276,80	454.964,69 490.312,84	2.358.781,11 2.597.896,92	2.553,3	52
Erhaltene Anzahlungen	161.613,30 156.067,81	161.613,30 156.067,81	0,00 0,00	0,00 0,00		
aus Vermietung	4.936,35 1.234,92	4.936,35 1.234,92	0,00 0,00	0,00 0,00		
aus Lieferungen u. Leistungen	38.949,92 23.683,69	22.571,33 23.683,69	16.378,59 0,00	0,00 0,00		
gegenüber Gesellschafter	141.725,23 381.373,36	0,00 122.550,00	141.725,23 185236,61	0,00 73586,75		
Sonstige	383,19 383,19	383,19 383,19	0,00 0,00	0,00 0,00		
<b>insgesamt</b>	<b>3.317.062,02</b>	<b>345.212,40</b>	<b>613.068,51</b>	<b>2.358.781,11</b>	<b>2.605,3</b>	<b>GPR + B</b>
Vorjahr	3.811.229,53	464.196,41	675.549,45	2.671.483,67		

**Lagebericht  
für das  
Geschäftsjahr 2014  
der  
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

---

## **1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

### **1.1 Objektbestand der Gesellschaft**

Die mit Sitz in Geschäftsanschrift verfügt über mit einer Wohnfläche	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH Dassow Steinstraße 18, 19205 Gadebusch unverändert über 125 eigene Wohneinheiten in Dassow 6.726,36 m <sup>2</sup> (Vorjahr: 6.745,09 m <sup>2</sup> ) und  einer Gewerbefläche von 13.980 m <sup>2</sup> (Vorjahr: 21.360 m <sup>2</sup> ) im Gewerbegebiet Holmer Berg 3
--	---

Im Berichtsjahr wurde ein Dachgeschosszimmer aus der Vermietung genommen. Im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 wurden 7.380 m<sup>2</sup> Gewerbefläche verkauft.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

### **1.2 Vermietungssituation**

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit mehreren Jahren 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 Verringerung der Leerstände ist auf die Änderung der Geschäftspolitik in 2012 zurückzuführen. Die Ansiedlung von Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck haben sich auch stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

Die Sollmieten in 2014 beliefen sich auf T€ 412,6 (Vorjahr: T€ 412,0). Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,10 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,09 €/m<sup>2</sup>) pro Monat.

Die Fluktuationsrate betrug 13,6 % (Vorjahr von 17,6 %). Es sind 17 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 20 Neuvermietungen.

Von unseren 125 Wohnungen standen am Bilanzstichtag drei Wohnungen leer (Vorjahr: 6), das entspricht einem Leerstand von 2,4 % (Vorjahr: 4,8 %; vgl. 31.12.2011: 11,11 %). Forderungsverluste im Jahr 2014 sind mit T€ 9,4 (Vorjahr: T€ 9,5) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt.

Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen sind mit T€ 1,4 (Vorjahr: T€ 0,5) anzugeben. Der Anteil der Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen für 2014 beläuft sich auf 1,48 % (Vorjahr: 1,74 %) der Umsatzerlöse.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	2015 Plan	2014 Ist	2013 Ist	2012 Ist
<b>Ist Erlöse aus Mieten/Nebengeschäften</b>	<b>388,6</b>	<b>388,4</b>	<b>378,7</b>	<b>352,0</b>
<i>(informativ Erlösschmälerung)</i>	<i>25,0</i>	<i>24,7</i>	<i>34,9</i>	<i>60,4</i>
abgerechnete Betriebskosten	156,0	153,6	138,8	133,0
<b>Ist Umsatzerlöse</b>	<b>544,6</b>	<b>542,0</b>	<b>517,5</b>	<b>485,0</b>
Instandhaltungsaufwendungen	54,0	193,5	92,7	196,7
Zinsaufwendungen	144,0	151,1	160,2	165,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>17,0</b>	<b>108,9</b>	<b>23,4</b>	<b>36,0</b>

Die Steigerung der Istmieteinnahmen ist auf die erneute nachhaltige Reduzierung der Leerstände zurückzuführen. Die Erlösschmälerung wegen Leerstand reduzierte sich im Verhältnis zum Vorjahr um fast 30 %, absolut um T€ 10.

### 1.3 Instandhaltungen

Im Berichtsjahr sind für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes T€ 193,5 aufgewandt worden (Vorjahr: T€ 92,7). Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 28,76 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: € 13,7 je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Gesellschafterin stellte der Gesellschaft auf Grund einer langfristig erarbeiteten Objekt-sanierungsplanung letztmalig Mittel für Instandhaltungen der Objekte in Höhe von T€ 122,5 zur Verfügung.

Die seit Jahren begonnenen umfangreichen Instandsetzungsarbeiten konnten fortgeführt werden. So wurde im Ulmenweg 14-17 und in der H. Litzendorf-Str. 27-31 die Fassade instandgesetzt und farblich gestaltet. Zusätzlich konnten Heizungsanlagen erneuert, die Wohnungen für die Vermietung hergerichtet und die laufenden kleineren Reparaturen vorgenommen werden.

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 %)

### 1.4 Personalentwicklung

In unserer Gesellschaft war am 31.12.2014 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:

	31.12.2013		31.12.2014		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Summe Aktiva</b>					
Anlagevermögen	4.533,4	85,2	4.417,8	89,5	-115,6
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf best. Grundstücke	291,1	5,5	193,4	3,9	-97,7
unfertige Leistungen	154,0	2,9	156,0	3,2	2,0
Forderungen aus Vermietung	10,7	0,2	9,2	0,2	-1,5
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	108,9	2,0	73,6	1,5	-35,3
sonstige Vermögensgegenstände	3,7	0,0	1,1	0,0	-2,6
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	221,9	4,2	82,7	1,7	-139,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>5.323,7</b>	<b>100,0</b>	<b>4.933,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-389,9</b>

	31.12.2013		31.12.2014		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Summe Passiva</b>					
Eigenkapital	1.490,7	28,0	1.599,7	32,4	109,0
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,6	0,0	1,5	0,0	-0,1
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	3.088,0	58,0	2.813,7	57,0	-274,3
gegenüber Gesellschaftern	258,8	4,9	141,7	2,9	-117,1
aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	16,4	0,3	16,4
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	18,1	0,3	11,6	0,2	-6,5
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und	160,5	3,0	155,8	3,2	-4,7
Gesellschafterin	122,6	2,3	0,0	0,0	-122,6
gegenüber Anderen	181,4	3,4	189,4	3,8	8,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,0	0,0	4,0	0,1	2,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>5.323,7</b>	<b>100,0</b>	<b>4.933,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-389,9</b>

Das Anlagevermögen veränderte sich um die planmäßigen Abschreibungen.

Die Reduzierung des Umlaufvermögens betraf im Wesentlichen die Vorratsgrundstücke des Gewerbegebietes. Der Bestand an Vorratsgrundstücken konnte durch Verkäufe reduziert

werden. Zugleich konnten die Forderungen aus Grundstücksverkäufen planmäßig reduziert werden.

Die liquiden Mittel haben abgenommen, obgleich ein positiver Cashflow erzielt worden ist; ursächlich hierfür waren die außerordentlichen Instandhaltungsausgaben sowie außerplanmäßige Darlehenstilgungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss 2014. Das Fremdkapital wurde durch planmäßige Tilgungen sowie durch außerplanmäßige Tilgungen deutlich reduziert. Dies betraf sowohl die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten als auch die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin. Die Gesellschaft konnte sich im Berichtsjahr nachhaltig entschulden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Geschäftsjahr 2014 eine deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten erfolgte und dass zugleich außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchgeführt werden konnten. Ermöglicht wurde dies durch die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, sowohl im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes als auch im Rahmen des Verkaufs von Vorratsgrundstücken im Erschließungsgebiet Holmer Berg. Aber auch die Zuwendungen der Gesellschafterin ermöglichten dies. Die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft konnte auf diese Weise abermals verbessert werden.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt Ende 2014 89,5 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,32 % vermindert.

Die Eigenkapitalquote ist von 28 % im Vorjahr auf 32,4 % per Ende 2014 gestiegen, da das Eigenkapital absolut um den Jahresüberschuss 2014 erhöht werden konnte und dies bei einer reduzierten Bilanzsumme.

## **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 Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen T€ 161,4 und beinhaltet Zinszahlungen für die Kredite des Gewerbegebietes von T€ 10,4. 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 %. Zur Finanzierung des Gewerbegebietes „Holmer Berg 3“ sind ein Vario-Darlehen mit einer Zinsobergrenze von 6,5 % und ein Kontokorrentkreditvertrag mit einem Zinssatz von 6,5 % aufgenommen worden.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das gesamte Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 5,4 %, bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Kredite 5,2 %.

Die Ursachen für die Veränderung des Finanzmittelfonds bzw. der liquiden Mittel um T€ 139,2 sind vielfältig, als wesentlichen Grund für die Abnahme der liquiden Mittel sind die laufenden Tilgungen, die Sondertilgung und die Tilgung für die Kredite des Gewerbegebietes von gesamt T€ 279,8 anzuführen.

Mit der Sondertilgung in 2014 begann die verbindliche Annuitätenreduzierung, die in 2019, da dann ein weiterer Kredit vollständig abgezahlt sein wird, weiter fortgesetzt wird. Dies führt zu einer bereits vertraglich vereinbarten Ausgabenreduzierung um T€ 28,2 p.a. Zusätzlich kann die Gesellschaft unter Ausnutzung des derzeit niedrigen Zinsniveaus in 2015 und 2018 weitere Kredite prolongieren. Da die bisherigen Zinssätzen bei 4,75 % bzw. 5,85 % liegen, wird sich selbst bei gleichhohen Tilgungsanteilen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zinsniveaus und unter Ausnutzung von Forwarddarlehen die frei verfügbare Liquidität weiter erhöhen und der Kapitaldienst deutlich sinken.

Die Kapitaldienstquote wird spätestens ab 2024 auf unter 50 % absinken.

Der durchschnittliche Tilgungsanteil inklusive Sondertilgung, jedoch ohne die Tilgung für das Gewerbegebiet lag bei 8,1 %, mit dem Gewerbegebiet bei 9,7 %.

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 1 bis 10 Jahren.

Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in ständigem Kontakt. Auf Grund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

In 2014 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Der Cashflow nach DVTA/SG beträgt T€ 224,4 (Vorjahr: T€ 138,5) und aus der laufenden Geschäftstätigkeit T€ 139,9 (Vorjahr: 322,0).

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2014 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

### **2.3 Ertragslage**

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von € 108.934,14 (Vorjahr: € 23.404.69) ab.



Das finanzielle Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen. Es war ein Jahresüberschuss von T€ 31 geplant. Ergebnisabweichungen gab es in Einzelpositionen, wie höheren Umsatz aus der Hausbewirtschaftung, geringere Verkaufserlöse, höhere sonstige betriebliche Erträge und gesunkene sonstige betriebliche Aufwendungen. Die verringerten Veränderungen des Bestandes korrespondieren mit den geringeren Verkäufen im Gewerbegebiet.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderun- gen
	T€/2013	T€/2014	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	517,4	542,1	24,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	353,3	158,6	- 194,7
Bestandsveränderungen	- 192,8	- 95,7	97,1
Sonstige betriebliche Erträge	86,4	272,6	186,2
Aufwendungen für bezogene L. u. L.			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 252,0	- 382,0	- 130,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 44,5	- 20,9	23,6
Rohergebnis	467,8	474,7	6,9
Personalaufwand	- 8,7	- 8,7	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 115,5	- 115,5	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 72,6	- 74,6	- 2,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,2	3,2	- 1,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 176,6	- 161,5	15,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	98,6	117,6	19,0
Außerordentliche Aufwendungen	- 64,3		64,3
Steuern	- 10,9	- 8,7	2,2
Jahresergebnis	23,4	108,9	85,5

Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist auf höhere Istmieteeinnahmen wegen geringerem Leerstand um T€ 10,2 und auf den Anstieg der abgerechneten Betriebskosten um T€ 14,5 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von T€ 272,6 (Vorjahr: T€ 86,4) sind überwiegend von Zahlungen der Gesellschafterin geprägt. So wurde ein Zuschuss für notwendige Sanierungsmaßnahmen von T€ 122,5 gewährt und Gelder zur Tilgung von Krediten von T€ 124,0 zur Verfügung gestellt. Weitere Einnahmen beziehen sich auf Kosten für Bagatellschadenreparaturen, auf Auflösungen von Rückstellungen und auf vertraglich vereinbarte Zahlungen auf Grund eines Beschlusses der Stadtvertretung Dassow vom 16.07.2008.

Die Steigerung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betrifft vor allem die Instandhaltungsaufwendungen, die durch den gewährten Zuschusses der Gesellschafterin ermöglicht wurde.

Die weiteren Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Verhältnis zum Vorjahr, sind überwiegend von den Entwicklungen des Gewerbegebietes „Holmer Berg 3“ geprägt.

### 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 grundsätzlich fertiggestellt werden.

In 2014 konnten von der ursprünglichen Gewerbefläche von ca. 51.198 m<sup>2</sup> weitere 7.380 m<sup>2</sup> verkauft werden, das entspricht einer Gesamtnettoverkaufsfläche von 37.218 m<sup>2</sup>, mithin 72,7 % (Vorjahr: 58,3 %).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv. Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. In den folgenden Jahren sollen freiwerdende Gelder für notwendige Instandhaltungsaufgaben verwendet werden, so dass diese ohne Fremdkapitalaufnahme möglich sind. Die Umsatzerlöse reichen aus, die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen.

### **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 Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die permanente Kontrolle der Entwicklung der Zinsen bietet dem Unternehmen die Möglichkeit, auf Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu reagieren. Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in regelmäßigem Kontakt. Bei geänderten Zinsbedingungen am Markt werden Forwarddarlehen abgeschlossen.

Da die aktuellen Kapitalmarktzinssätze niedriger sind, als die, die die Gesellschaft derzeit zahlt, wird das Zinsänderungsrisiko als gering bewertet. Die Gesellschaft sieht derzeit keine Gefahren von Zinsänderungsrisiken, da entweder langfristige Darlehen verhandelt worden sind oder in 2015 und 2018 die Modernisierungskredite, die zur Anschlussprolongation anstehen als Chance betrachtet werden, um weitere freie liquide Mittel zu erhalten.

Der Kapitaldienst wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

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

Der Wirtschaftsplan bezieht die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit ein. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Situation der Wohnungswirtschaft eng verknüpft ist mit der regionalen Arbeitsmarktsituation, der Arbeitslosenquote, der Entwicklung der Transferhaushalte und der Einkommensentwicklung. Die Folgen dürften geringer ausfallen, weil sich im Gewerbegebiet Holmer Berg in Dassow viele kleine und große Unternehmen angesiedelt haben, die seit Jahren stabile bis steigende Arbeitnehmerzahlen aufweisen. Viele Wohnungssuchende begründen die Wahl ihres Wohnortes damit, dass sie in den Gewerbegebieten Arbeit gefunden haben. Auch wenn unsere Gesellschaft stark mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in Dassow verknüpft ist, was sowohl Chancen als auch Risiken birgt, profitieren wir zusätzlich in Dassow von der Nähe zu den alten Bundesländern und zur Ostsee.

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

Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Auch wenn in unserem Bestand viele Transfergeldbezieher wohnen, eröffnet uns die am 01.03.2015 in Kraft getretenen neue Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburgs, zukünftig auch weiterhin marktangemessene und kostendeckende Mieten zu erzielen.

Die regionalen Bevölkerungsprognosen für den Landkreis Nordwestmecklenburg weisen einen Gesamtbevölkerungsrückgang gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von 5% - 6% aus. Die sich daraus ergebenden verringerten Mieteinnahmen sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als gering eingeschätzt. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderungen 1,33 %.

Im Mai 2015 stand eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse übersteigt die Kündigungen. Die Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen hat deutlich zugenommen. Die seit 2012 durch die geänderte Geschäftspolitik erwartete Leerstandsreduzierung ist eingetreten.

Die Mieten liegen für unsanierte Wohnungen bei ca. 3,01 €/m<sup>2</sup> und für sanierte Wohnungen zwischen 4,39 €/m<sup>2</sup> und 5,80 €/m<sup>2</sup>. Das Niveau unserer Nettokaltmieten konnte seit Jahren bei Neuvermietung leicht erhöht werden. Tendenziell steigen die Mietnebenkosten. Insbesondere die Heizkosten, dies begrenzt die Spielräume bei der Erhöhung der Nettokaltmieten.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge im Planungszeitraum vorsichtig geplant. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langjährige Erfahrungswerte.

Durch unsere Investition in die Häuser haben wir die Vermietbarkeit sichern können. In den Wirtschaftsplänen für den Planungszeitraum 2015 bis 2018 werden Gesamtinvestitionen in unsere Häuser für Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt T€ 232 veranschlagt.

Unser Wirtschaftsplan weist unter Einbeziehung der Risiken und der Chancen für den Planungszeitraum 2015 bis 2018 einen Gesamtgewinn von T€ 79 aus.

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

Die bisherige Entwicklung des Erschließungsgebietes Holmer Berg 3 lässt erwarten, dass die dort noch vorhandenen Grundstücke mittelfristig veräußert werden können. Sofern hierbei die bisher erzielten Veräußerungspreise realisiert werden können, wird die vollständige Tilgung der durch das Erschließungsgebiet verursachten Darlehensverbindlichkeiten erfolgen können

Der geplante Cashflow wird während des Planungszeitraumes bis 2018 positiv sein.

Aus allen bekannten Daten lässt sich ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können, so dass der Gesellschaft ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stehen und die Gesellschaft solide weitergeführt werden kann. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis 2018 jederzeit nachzukommen. Die Geschäftspolitik wird in der geänderten Form auch künftig fortgesetzt werden.

Gadebusch, den 04.05.2015



Post  
Geschäftsführerin

**Erläuterungen  
zu den rechtlichen Verhältnissen**

# Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Grundlagen

## 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 2014 war als Geschäftsführerin bestellt:

Heike Post, Wittenförden

Die Geschäftsführerin ist alleinvertretungs-berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2014 fanden 4 Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Jahr 2013.
- Den Wirtschaftsplan 2014 und zur 5-jährigen Finanzplanung.
- Die Zuschussgewährung der Gesellschafterin für die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am Immobilienvermögen der Gesellschaft

- Sanierungskonzept der Grundstücksgesellschaft Dassow
- Feststellung des Jahresabschlusses 2013

**Aufsichtsrat:**

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren fünf Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Heino Hagen bis 02.09.2014; am 03.09.2014 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt, Vorsitzende ist Frau Anne Brauer.

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

Vom 01.01.2014 bis zum Prüfungsende Juni 2015 haben 4 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

- Diskussion u. Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2014 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- Sanierungsaufgaben
- Leerstands- u. Mietschuldentwicklungen, Entwicklung der Erlösschmälerungen
- Schreiben des Landesrechnungshofes u. Stellungnahme
- Abberufung und Bestellung des Aufsichtsrates
- Sanierungskonzept für die Gesellschaft
- Diskussion u. Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2014 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- Holmer Berg 2 und 3

**Gewerbeerlaubnis:**

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2014 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

**II. Steuerliche Grundlagen**

**Steuerpflicht:**

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.

**Gewerbeertrag:**

Die Gesellschaft erfüllt 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 2014**

**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**

**4.417.414,75 €**

Vorjahr: 4.532.700,93 €

E 2 Die Buchwerte zum 31.12.2014 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 125 Wohnungen.

E 3	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Grund und Boden	387.334,44	387.334,44
	Gebäude	4.142.911,00	4.028.461,00
	Außenanlagen	2.455,49	1.619,31
		<u>4.532.700,93</u>	<u>4.417.414,75</u>

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	6.784.072,80
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	-1.200,00	0,00
	<u>6.784.072,80</u>	<u>6.784.072,80</u>
 Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-2.137.285,69	-2.251.371,87
Jahresabschreibungen	-115.286,18	-115.286,18
Zugänge	0,00	0,00
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	1.200,00	0,00
Buchwert am 31. Dezember	<u>4.532.700,93</u>	<u>4.417.414,75</u>

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

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

**2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausrüstung** **409,89 €**

Vorjahr: 668,83 €

E 7 Ausgewiesen ist ein Miele Waschautomat.

E 8 Entwicklung:

	<u>Vorjahr</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Stand 1. Januar /31. Dezember	2.589,41		2.589,41	2.589,41
Abschreibungen				
kummulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.661,64		-1.920,58	-1.920,58
Jahresabschreibungen	-258,94		-258,94	-258,94
Buchwert am 31. Dezember	668,83		668,83	409,89

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

**193.423,03 €**

Vorjahr: 291.096,16 €

E 10 Die Position umfasst das Gewerbegebiet HB 3.  
Das Grundstück ist im Jahr 2006 angeschafft worden.

Nach abschließender Vermessung ergab sich eine verkaufbare Fläche von 51.198 qm. Davon sind im Jahr 2011 19.719 qm, im Jahr 2013 10.119 qm verkauft worden.

Im Jahr 2014 konnten weitere 7.380 qm an Aquida verkauft werden, gesamt 37.218 qm.

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten EUR	Fördermittel EUR	Bilanzausweis EUR
Stand am 01.01.2014	1.047.621,14	756.524,98	291.096,16
Zugänge	4.466,07	0,00	4.466,07
Abgänge (Verkauf)	-102.139,20	0,00	-102.139,20
<b>Stand am 31.12.14</b>	<b>949.948,01</b>	<b>756.524,98</b>	<b>193.423,03</b>

#### 2. Unfertige Leistungen

**156.000,00 €**

Vorjahr: 154.000,00 €

E 12 Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 1.1.2014 bis 31.12.2014. Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 161,6 gegenüber.

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### 1. Forderungen aus Vermietung

9.193,12 €

Vorjahr: 10.729,70 €

- E 13 Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind.
- E 14 Die Einzelwertberichtigungen betragen 9.364,37 €.
- E 15 Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Mahnverfahren eingeleitet.

### 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen

73.562,50 €

Vorjahr: 108.858,50 €

(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 35.610,70, Vorjahr € 70.906,70)

- E 16 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

0,00 €

Vorjahr: 402,61 €

- E 17 Ausgewiesen wurden die zum Jahresende noch bestehenden Forderungen gegen die Gesellschafterin aus der Erschließungstätigkeit im Gewerbegebiet Holmer Berg 2. Im Jahr 2013 endete die Verpflichtung, da die gesamte Gewerbefläche abverkauft worden ist.

### 4. Sonstige Vermögensgegenstände

1.081,04 €

Vorjahr: 3.348,76 €

E 18	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr:</u>	
		EUR	EUR
	sonstige Vermögensgegenstände	220,52	398,51
	Forderungen an das Finanzamt	513,64	278,45
	Versicherungsentschädigung	306,73	0,00
	Debitoren / debitorische Kreditoren	2.307,87	404,08
		<u>3.348,76</u>	<u>1.081,04</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellung der Gesellschaft belegt.

- E 19 Zum Zeitpunkt der Prüfung (Mai 2015) waren die Forderungen aus der Kapitalertragsteuer für das Jahr 2014 noch nicht ausgeglichen.

### III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

**Guthaben bei Kreditinstituten** **82.727,83 €**  
Vorjahr: 221.877,87 €

E 20	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr:</u>	
		EUR	EUR
	Kasse	130,90	153,75
	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	803,30	1.686,78
	Aarealbank	193,47	11.957,77
	Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	220.750,20	68.929,53
		<u>221.877,87</u>	<u>82.727,83</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.

**Bilanzsumme** **4.933.812,16 €**  
Vorjahr: 5.323.683,36 €

#### Nachrichtlich:

**Mietkaution** **37.752,35 €**  
Vorjahr: 38.007,43 €

# PASSIVA

## A. EIGENKAPITAL

E I.	<b>Gezeichnetes Kapital</b>		<b>153.400,00 €</b>
		Vorjahr:	153.400,00 €
E 23	Ausgewiesen wird das im Gesellschaftsvertrag festgelegte und im Handelsregister eingetragene Stammkapital.		
	<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>247.552,85 €</b>
		Vorjahr:	247.552,85 €
E 24	Unter der Kapitalrücklage werden Einlageleistungen der Gesellschafterin ausgewiesen, die über die Stammeinlageverpflichtung hinausgehen.		
	<b>III. Gewinnrücklage</b>		
	<b>- . gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>		<b>1.147.138,10 €</b>
		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.		
	<b>IV. Verlustvortrag</b>		<b>-57.369,98 €</b>
		Vorjahr:	-80.774,67 €
E 26	In der Gesellschafterversammlung vom 28.10.2014 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss aus 2013 gem. §§ 9 Abs. 2 a), b); 11 Abs. d) des Gesellschaftsvertrages, mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.		
	<b>V. Jahresüberschuss</b>		<b>108.934,14 €</b>
		Vorjahr:	23.404,69 €
	<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE</b>		<b>1.508,00 €</b>
		Vorjahr:	1.562,00 €
E 27	Entwicklung:	<u>Vorjahr:</u>	
		EUR	EUR
	Stand 1. Januar	1.616,00	1.562,00
	Auflösung	54,00	54,00
	Stand 31. Dezember	<u>1.562,00</u>	<u>1.508,00</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 11.600,00 €  
Vorjahr: 18.110,01 €

E 29	Zusammensetzung:	Stand 01.01.14 EUR	Ver- brauch EUR	Auf- lösung EUR	Zu- führung EUR	Stand 31.12.14 EUR
	Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.171,16	1.828,84	9.000,00	9.000,00
	HKA 2014 techem	5.500,00	5.500,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	Baukosten HB 3	3.510,01	3.510,01	0,00		0,00
	Beiträge VBG	100,00	49,12	50,88	100,00	100,00
		<u>18.110,01</u>	<u>16.230,29</u>	<u>1.879,72</u>	<u>11.600,00</u>	<u>11.600,00</u>

E 30 Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014.

E 31 Für die Heizkostenabrechnung (HKA) 2014 wurde eine Rückstellung von 2.500,00 € gebildet.

E 32 Die Rückstellung für Baukosten Holmer Berg 3 sind aufgelöst worden, da keine Kosten mehr für erbrachte Leistungen erwartet werden.

## D. VERBINDLICHKEITEN

E 33 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage 2) dargestellt.

**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** 2.969.454,03 €  
Vorjahr: 3.248.486,56 €

E 34	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr:</u>	
		EUR	EUR
	Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
	Sparkasse Lübeck	2.115.853,74	2.106.549,61
	Landesförderinstitut	667.506,51	446.766,51
	Altkredite: Deutsche Kreditbank AG, Berlin	369.375,13	364.054,74
		<u>3.152.735,38</u>	<u>2.917.370,86</u>
	Deutsche Kreditbank AG Holmer Berg 3	95.751,18	52.083,17
	<u>gesamt</u>	<u>3.248.486,56</u>	<u>2.969.454,03</u>

E 35 Der Nachweis der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2014 nachgewiesen.

E 36 Zur Besicherung der Verbindlichkeiten der Modernisierungskredite erfolgte die Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten der sich im Eigentum der



Gesellschaft befindlichen Grundstücke.

- E 37 Die Kredite bei der Deutschen Kreditbank AG für den Holmer Berg 3 sind durch Ausfallbürgschaften der Stadt Dassow gesichert.  
Die Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörde lagen vor.
- E 38 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 31.12.2014 mit T€ 39,0 valutieren.  
Außerdem valutiert noch ein Rahmenkredit von nominal T€ 236,7 als Kontokorrent-, Termin- oder Avalkredit zum 31.12.2014 mit T€ 13,1.

## 2. Erhaltene Anzahlungen

**161.613,30 €**

Vorjahr: 156.067,81 €

- E 39 Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2014 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen.

- E 40 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr:</u>	
	EUR	EUR
Heiz- und Warmwasserkosten	98.410,69	99.146,08
Übrige Betriebskosten	57.657,12	62.467,22
	<u>156.067,81</u>	<u>161.613,30</u>

- E 41 Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

## 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

**4.936,35 €**

Vorjahr: 1.234,92 €

- E 42 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

**38.949,92 €**

Vorjahr: 23.683,69 €

- E 43 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr:</u>	
	EUR	EUR
Herstellungskosten Erschließungsgebiet HB3	580,50	514,08
Instandhaltungen	1.793,20	4.954,39
Betriebskosten	20.565,91	12.707,88
Verwaltungskosten	744,08	3.327,52
Sicherheitseinbehalte	0,00	1.067,46
Straßenausbaubeiträge	0,00	16.378,59
	<u>23.683,69</u>	<u>38.949,92</u>

- E 44 Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen.  
Der Ansatz erfolgte hierbei zum Rückzahlungsbetrag.

- E 45 Bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2015) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.

**5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter**

**141.725,23 €**

Vorjahr: 381.373,36 €

- E 46 Die Gesellschafterin hat der Gesellschaft den Kaufpreis für das Grundstück Holmer Berg 3 zinslos gestundet und einen Teil der Erschließungskosten verzinslich vorfinanziert.  
Die Tilgung der Verbindlichkeiten erfolgte in 2014 in Höhe von T€ 246,6 aus Verkaufserlösen. Zinsen für die vorfinanzierten Erschließungskosten sind in Höhe von T€ 6,9 entstanden.

**6. sonstige Verbindlichkeiten**

**383,19 €**

Vorjahr: 383,19 €

- E 47 (davon aus Steuern € 383,19, Vorjahr € 383,19)

**E. Rechnungsabgrenzungsposten**

**3.987,03 €**

Vorjahr: 2.060,85 €

- E 48 Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2015 entfallen.

**Bilanzsumme**

**4.933.812,16 €**

Vorjahr: 5.323.683,36 €

**Erläuterungen für die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

**1. Umsatzerlöse**

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung **542.119,00 €**  
Vorjahr: 517.446,33 €

E 49	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sollmieten für Mietwohnungen	412.015,49	411.903,99
	Pachterlöse		680,00
	Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	138.766,08	153.634,49
	Erlösschmälerungen Leerstand	-34.918,86	-24.676,98
		515.862,71	541.541,50
	Erlöse aus Nebengeschäften	1583,62	577,50
		517.446,33	542.119,00

E 50 Die Sollmieten für Wohnungen sind bei Vollvermietung des vorhandenen Bestandes erzielbar. Sie enthalten ausschließlich Kaltmieten für Wohnräume. Mietanpassungen erfolgten bei Neuabschlüssen von Mietverträgen. Erlöse aus Nebengeschäften beziehen sich auf den Verkauf von Wertmarken zur Nutzung des Waschautomaten.

b.) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken **158.670,00 €**  
Vorjahr: 353.288,00 €

E 51 Die Erlöse beziehen sich auf Verkäufe aus dem Gewerbegebiet Holmer Berg 3. Vgl. Aktivseite B.I.1.

**2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen** **-95.673,13 €**  
Vorjahr: -192.847,38 €

E 52	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Gewerbegebiet Holmer Berg 3	-208.081,30	-97.673,13
	unfertige Leistungen	15.233,92	2.000,00
		-192.847,38	-95.673,13

E 53 Es wurde ein Grundstück im Gewerbegebiet verkauft. Hinsichtlich der Entwicklung wird auf die Erläuterungen unter Aktivseite B.I.1) hingewiesen.

Die Vorauszahlungen der Gesellschaft für gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten 2014 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

272.566,84 €

Vorjahr: 86.437,20 €

E 54	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Zuschüsse der Gesellschafterin	47.796,50	254.668,32
	Erträge aus der Kostenübernahme Holmer Berg 2	2.017,02	0,00
	Fördermittel LFI Holmer Berg 3	27.500,00	0,00
	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.877,89	1.935,75
	Versicherungserstattungen und Schadensersatz	306,73	142,21
	Erträge aus Gestattungsverträgen	2.016,81	2.016,81
	Erträge aus ausgebuchten Forderungen	458,74	1.352,72
	Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
	Erstattung von Gerichtskosten	2.829,78	7.746,80
	übrige	1.579,73	4.650,23
		<u>86.437,20</u>	<u>272.566,84</u>

E 55 Die Gesellschafterin gewährte Zuschüsse auf der Grundlage des am 28. 10.14 geänderten Beschlusses der Vertretung der Stadt Dassow vom 16. 07.08. Sie hat sich verpflichtet, einen Teil der Erlösschmälerung auszugleichen und einen Zuschuss zu den Verwaltungskosten zu leisten (T€ 8,1).  
 Letztmalig leistete die Gesellschafterin ein Zuschuss für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (T€ 122,6). Es wurden Fassaden und Heizungen instandgesetzt.  
 Außerdem stellte die Gesellschafterin T€ 124 zur Tilgung von Krediten zur Verfügung.

E 56 Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

E 57 Gerichtskostenerstattungen resultieren aus den, den Mietern in Rechnung gestellten Kosten.

E 58 Die übrigen Erträge beinhalten auch Skontoerträge (T€ 3,0) und Entschädigungen für Bagatellschadenreparaturen, die den Mietern in Rechnung gestellt worden sind (T€ 1,1).

### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

#### a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

382.049,93 €

Vorjahr: 252.046,89 €

E 59	Zusammensetzung:	Vorjahr	
		EUR	EUR
	Umlagefähige Betriebskosten	155.144,13	154.623,60
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.390,19	1.680,51
	Instandhaltungskosten	92.682,79	193.470,97
	Straßenausbaubeiträge	0,00	32.274,85
	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	2.829,78	0,00
		<u>252.046,89</u>	<u>382.049,93</u>

E 60 Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgruppiert worden.

E 61 Die Betriebskosten sind angefallen für:

	<u>Vorjahr</u>	EUR
	EUR	EUR
Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	63.399,99	62.743,22
Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	35.751,50	37.185,25
Müllabfuhr	9.638,04	10.322,32
Gartenpflege	6.451,68	6.657,20
Außenreinigung, Winterdienst	2.489,10	2.489,10
Versicherungen	3.864,35	3.890,87
Beleuchtung	3.872,27	4.152,52
Hauswart	5.034,52	5.034,02
Sonstige Kosten	24.642,68	22.149,10
	<u>155.144,13</u>	<u>154.623,60</u>

E 62 Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Kosten der HBW und Kosten Strom und Gas für Leerwohnungen.

E 63 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind durch Aufwandsübersichten und Rechnungen nachgewiesen.

**b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

**20.902,08 €**  
Vorjahr: 44.488,09 €

E 64 Die Aufwendungen betreffen das Erschließungsgebiet Holmer Berg 3.

**5. Personalaufwand**

**a) Gehälter**

**8.580,00 €**  
Vorjahr: 8.580,00 €

E 65 Der Posten beinhaltet Aufwandsentschädigungen für die nebenberuflich tätige Geschäftsführerin. Die Vergütung ist im Arbeitsvertrag geregelt. Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

**b) Soziale Abgaben**

**100,00 €**  
Vorjahr: 100,00 €

E 66 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 67 Die Abschreibungen betreffen:

	<u>Vorjahr</u>	EUR
	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 68 Hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen wird auf den Anhang sowie auf unsere Erläuterungen zu den entsprechenden Bilanzposten verwiesen.

**7. Sonstige betriebliche Aufwendungen****74.644,55 €**

Vorjahr: 72.551,40 €

E 69	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sächliche Verwaltungskosten	24.868,73	27.075,47
	Zuführung zu Wertberichtigungen	9.477,96	9.364,37
	Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	38.204,71	38.204,71
		<u>72.551,40</u>	<u>74.644,55</u>

**E 70 Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:**

		<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Prüfungs- und Beratungskosten	13.998,00	13.998,00
	Werbung	1.044,22	1.148,11
	Beiträge	995,96	950,00
	Kosten des Zahlungsverkehrs	107,85	706,93
	Sachversicherung	904,40	904,40
	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00	7.727,42
	Andere Aufwendungen	7.818,30	1.640,61
		<u>24.868,73</u>	<u>27.075,47</u>

**8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****3.245,74 €**

Vorjahr: 4.151,24 €

E 71	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Zinsen aus Girokonten	466,44	589,94
	Erträge aus Abzinsung	3.684,80	2.655,80
		<u>4.151,24</u>	<u>3.245,74</u>

**9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen****161.449,15 €**

Vorjahr: 176.541,64 €

E 72	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Altkredite	20.876,13	20.586,53
	Modernisierungskredite	139.296,36	130.440,14
	Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	160.172,49	151.026,67
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 2	1.663,64	0,00
	Zinsen Erschließungsgebiet HB 3	14.705,51	3.520,61
	Zinsen auf Forderungen der Gesellschafterin	0,00	6.901,87
		<u>176.541,64</u>	<u>161.449,15</u>

**10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit****117.657,62 €**

Vorjahr: 98.622,25 €

**11. Außerordentliche Aufwendungen****0,00 €**

Vorjahr: 64.344,18 €

<b>12. Sonstige Steuern</b>		<b>8.723,48 €</b>
	Vorjahr:	10.873,38 €
E 73	Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (T€ 7,9) und für das Erschließungsgebiet "Holmer Berg" (T€ 0,8) ausgewiesen.	
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>108.934,14 €</b>
	Vorjahr:	23.404,69 €
<b>14. Verlustvortrag</b>		<b>-57.369,98 €</b>
	Vorjahr:	-80.774,67 €
<b>15. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<b>51.564,16 €</b>
	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?

2014 fanden vier Gesellschafterversammlungen und drei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

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

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

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

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

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

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

Fragenkreis 2      **Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

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

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

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

Nein

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

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

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

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin und sie sind 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      **Vergaberegungen**

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

Nein

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegungen 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 1.601 (VJ: 1.492) Eigenkapital und TEUR 3.332,8 (VJ: 3.831,4) Fremdkapital zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,4 % (VJ: 28,0 %).

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 keine Fördermittel erhalten.

Die Gesellschafterin hat Ausfallbürgschaften für die Zwischenfinanzierung der Erschließung des Gewerbegebiets Holmer Berg 3 in Höhe von TEUR 1.659 übernommen. Vertragliche Grundlage der Weiterleitung der Fördermittel und der Übernahme der Garantien ist der zwischen der Gesellschafterin und der GGD am 3. September 2005 abgeschlossene Erschließungsvertrag.

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

Zusätzlich gewährte die Gesellschafterin Zuschüsse zur Instandhaltung der Objekte in Höhe von TEUR 122,6 für die Erneuerung von Fassaden und Heizungsanlagen, zur Sondertilgung von Krediten in Höhe von TEUR 124,0 und zur Verwaltung in Höhe von TEUR 8,1.

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

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

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 32,4 % über den vom Landesrechnungshof vorgesehenen 25 %. Finanzierungsprobleme hat es aufgrund der Eigenkapitalausstattung 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 56,4 aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens und in Höhe von TEUR 52,6 aus der Erschließungstätigkeit des Gewerbegebietes Holmer Berg 3.

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

Die Gesellschafterin gewährte Zuschüsse in Höhe von TEUR 254,7, TEUR 124,0 für Sondertilgungen von Krediten, TEUR 122,6 für Instandhaltungen und TEUR 8,1 für die Verwaltung.

- 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 2014 nicht festgestellt worden. Wesentliche Ursache des Zuschussbedarfs zur Immobilienverwaltung ist der hohe Kapitaldienst.

- 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. Mit Sondertilgungen wer-

den die zukünftigen Annuitätenbelastungen verringert und bei Auslauf der Zinsbindungsfristen wird die Annuitätenrate auf die Liquidität der Gesellschaft abgestimmt.

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Jahr 2014 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. Sie ergreift Maßnahmen, um den Leerstand in den Mietobjekten und die Mietausfälle so gering wie möglich zu halten. Die Gesellschafterin hat mit einem Instandhaltungszuschuss aktuellen Instandhaltungsbedarf gedeckt und mit einem Sondertilgungszuschuss die zukünftige Belastung mit Zins- und Tilgungslasten verringert.

**Vergleich  
Erfolgsplan/ Gewinn- und Verlustrechnung  
2014**

	<u>Plan</u> T€	<u>IST-Werte</u> T€	<u>Ergebnis- abweichung</u> T€
Umsatzerlöse aus der Hausbebewirtschaftung	518,0	542,0	24,0
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-132,0	-96,0	36,0
Verkaufserlöse	213,0	159,0	-54,0
Sonstige betriebliche Erträge	149,0	273,0	124,0
Aufwendungen für Hausbe- wirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	<u>-364,0</u>	<u>-403,0</u>	<u>-39,0</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>384,0</b>	<b>475,0</b>	<b>91,0</b>
Personalaufwand/Gehälter	-9,0	-9,0	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	-116,0	-116,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,0	-75,0	-12,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	3,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-159,0</u>	<u>-161,0</u>	<u>-2,0</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40,0</b>	<b>117,0</b>	<b>77,0</b>
außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0
Steuern	<u>-9,0</u>	<u>-9,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u>31,0</u></b>	<b><u>108,0</u></b>	<b><u>77,0</u></b>

## Vergleich Finanzplanung/Bilanzveränderungen 2014

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ergebnis- abweichung T€
1. Jahresergebnis	31,0	109,0	78,0
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände d. Anlagevermögens	116,0	116,0	0,0
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zunahme/Abnahme v. Vorräten, Ford. aus L. u. L. u. anderer Aktiva, die nicht der Investitions- od. Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	162,0	135,0	-27,0
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-4,0	-7,0	-3,0
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-112,0</u>	<u>-213,0</u>	<u>-101,0</u>
<b>8. Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>193,0</b>	<b>140,0</b>	<b>-53,0</b>
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
10. Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen d. Sachanlagevermögens	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>11. Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-163,0</u>	<u>-279,0</u>	<u>-116,0</u>
<b>13. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-163,0</b>	<b>-279,0</b>	<b>-116,0</b>
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	30,0	-139,0	-169,0
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>222,0</u>	<u>222,0</u>	<u>0,0</u>
<b>17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<u><b>252,0</b></u>	<u><b>83,0</b></u>	<u><b>-169,0</b></u>

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete € je m <sup>2</sup> und Monat	5,09	5,09	5,08	5,07
2. Betriebskosten € je m <sup>2</sup> und Monat	2,01	2,02	1,90	1,81
3. Fremdkapitalzinsen € je m <sup>2</sup> und Monat	1,87	1,98	2,04	2,09
4. Instandhaltungskosten € je m <sup>2</sup> und Monat	2,39	1,14	2,43	1,42
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	39,03	42,48	47,10	47,21
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	99,81	78,15	80,79	72,91
6. Verwaltungskosten € je WE	305,64	305,64	303,21	303,21
7. Investitionen im Bestand € je m <sup>2</sup>	28,66	13,70	29,16	17,42
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der der Grundstücke mit Wohnbauten € je m <sup>2</sup>	654,91	672,00	689,09	706,18
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten € je m <sup>2</sup>	597,24	614,21	631,18	648,15
9. Durchschnittliche Verschuldung € je m <sup>2</sup>	440,24	481,61	487,36	501,49
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	5,99	8,48	14,69	12,30
11. Fluktuationsquote (%)	13,6	17,60	15,08	13,40
12. Forderungsausfallquote (%)	2,07	1,74	0,99	1,10



**Verbindlichkeitenübersicht  
und  
Kreditentwicklung**

### Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	Stand am 01.01.2014	Kreditauf- nahme	Tilgungen	davon Sonder- tilgungen	Stand am 31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>					
<b>Darlehen allgem. ges</b>					
Deutsche Kreditbank AG (DKB)	369,4	0,0	5,3	0,0	364,1
Landesförderinstitut	667,5	0,0	172,1	124,1	495,4
Sparkasse Lübeck	2.115,90	0	57,9	0,0	2.058,0
<b>Darlehen allgem. ges</b>	<b>3.152,8</b>	<b>0,0</b>	<b>235,3</b>	<b>124,1</b>	<b>2.917,5</b>
<b>Darlehen HB 3</b>					
DKB HB 3 Vario-Kredite	83,5		44,5	0,0	39,0
DKB HB 3 Rahmenkredite	12,2	0,8	0,0	0,0	13,0
<b>Darlehen HB 3 ges</b>	<b>95,7</b>	<b>0,8</b>	<b>44,5</b>	<b>0,0</b>	<b>52,0</b>
<b>Verb. gesamt</b>	<b>3.248,5</b>	<b>0,8</b>	<b>279,8</b>	<b>124,1</b>	<b>2.969,5</b>

## 7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,

unter dem Datum 8. Mai 2015 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 2014 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 sowie 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.

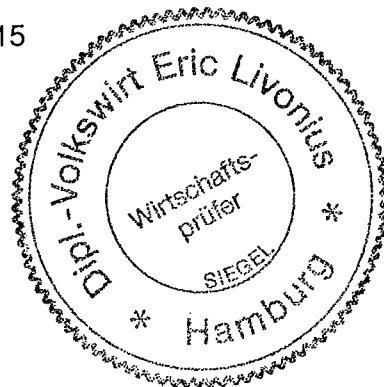
Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, was ich gem. § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG wie folgt bestätige:

„Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 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, 8. Mai 2015  
Liv



  
ERIC LIVONIUS  
Wirtschaftsprüfer