

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0036/2016 - Rechnungsprüfung		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	H.Westphal		
	Datum:	02.08.2016		
	Telefon:	038828/330-161		
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de		
Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2015 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH				
Beratungsfolge Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow		Abstimmung:		
		Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2015 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Diplom-Volkswirt Eric Livonius geprüft.
Der Bestätigungsvermerk liegt als Anlage bei.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am 07.07.2016 statt. Der Wirtschaftsprüfer, Herr Livonius, erläuterte in der Aufsichtsratssitzung anhand einer Präsentation den Jahresabschluss 2015 ausführlich.

Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2015 besprochen, sowie die wesentlichen Positionen der Bilanz, die Angaben im Anhang und in dem Lagebericht erörtert.

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 31.12.2015 keine Einwendungen zu erheben sind.

Die Bilanz auf den 31.12.2015, die Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2015 wird gemäß der Regelung im § 9 (2 a, b) des Gesellschaftervertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt

:

Gewinnvortrag vom 31.12.2013	51.564,16 €
Jahresfehlbetrag vom 01.01. -31.12.2015	- 49.584,14 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	1.980,02 €
	=====

Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag vom 31.12.2014 verrechnet.

Der sich dann ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder stimmten dem Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2015 sowie die Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015.

Der Jahresfehlbetrag für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2015 in Höhe von – 49.584,14 EUR wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag vom 31.12.2014 (51.564,16 EUR) verrechnet. Der sich daraus ergebene Überschuss (1.980,02 €) wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr verbucht.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Jahresabschluss 2015 bestehend aus:

- Bilanz zum 31.12.2015
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015
- Anhang zum 31.12.2015 + Anlagen
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- Bestätigungsvermerk und Schlussbemerkung des Wirtschaftsprüfers
- Sonstige Erläuterungen und Aufstellungen
 - ☐ Erläuterungen zu den rechtlichen Verhältnissen
 - ☐ Erläuterungen zu den Posten der Bilanz, der gewinn- und Verlustrechnung
 - ☐ Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsrundsatzgesetz
 - ☐ Plan/ Ist- Vergleich
 - ☐ Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
 - ☐ Verbindlichkeitenübersicht und Kreditorenentwicklung

Jahresabschluss

zum 31.12.2015

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
(GGD)

Bilanz zum 31.Dezember 2015
der Firma
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Aktivseite**A. Anlagevermögen**

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.302.128,57	4.417.414,75
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	150,95	409,89
	<u>4.302.279,52</u>	<u>4.417.824,64</u>

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	251.941,67	193.423,03
2. Unfertige Leistungen	<u>173.000,00</u>	<u>156.000,00</u>
	<u>424.941,67</u>	<u>349.423,03</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.140,11	9.193,12
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen	37.208,50	73.562,50
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 €, Vorjahr 35.610,70 €)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.768,00</u>	<u>1.081,04</u>
	<u>45.116,61</u>	<u>83.836,66</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>199.142,18</u>	<u>82.727,83</u>
	<u>669.200,46</u>	<u>515.987,52</u>

BilanzsummeNachrichtlich:

<u>4.971.479,98</u>	<u>4.933.812,16</u>
42.334,88	37.752,35

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	153.400,00	153.400,00
II. Kapitalrücklage	247.552,85	247.552,85
III. Gewinnrücklagen		
- gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.147.138,10	1.147.138,10
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	51.564,16	-57.369,98
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>-49.854,14</u>	<u>108.934,14</u>
	<u>1.549.800,97</u>	<u>1.599.655,11</u>

B. Sonderposten für Investitionszulage

<u>1.454,00</u>	<u>1.508,00</u>
-----------------	-----------------

C. Rückstellungen

- sonstige Rückstellungen	<u>112.600,00</u>	<u>11.600,00</u>
---------------------------	-------------------	------------------

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.811.897,51	2.969.454,03
2. Erhaltene Anzahlungen	318.530,63	161.613,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.045,72	4.936,35
4. Leistungen	26.711,26	38.949,92
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	143.480,48	141.725,23
6. sonstige Verbindlichkeiten	766,38	383,19
davon aus Steuern: € 766,38; Vorjahr € 383,19)		
	<u>3.302.431,98</u>	<u>3.317.062,02</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

<u>5.193,03</u>	<u>3.987,03</u>
-----------------	-----------------

Bilanzsumme

<u>4.971.479,98</u>	<u>4.933.812,16</u>
---------------------	---------------------

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
der Firma
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

	2014	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	542.119,00	554.971,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>158.670,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>700.789,00</u>	<u>554.971,89</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen	-95.673,13	75.518,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	272.566,84	19.977,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-382.049,93	-212.467,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-20.902,08</u>	<u>-145.242,48</u>
	<u>-402.952,01</u>	<u>-357.709,52</u>
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-8.580,00	-8.580,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-100,00</u>	<u>-100,00</u>
	<u>-8.680,00</u>	<u>-8.680,00</u>
6. Abschreibung auf Sachanlagen	-115.545,12	-115.545,12
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-74.644,55	-67.963,36
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 1.597,80; Vorjahr € 2.655,80)	3.245,74	1.703,84
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-161.449,15	-143.437,28
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>117.657,62</u>	<u>-41.163,78</u>
11. sonstige Steuern	-8.723,48	-8.690,36
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>108.934,14</u>	<u>-49.854,14</u>
13. Verlust-/Gewinnvortrag	-57.369,98	51.564,16
14. Bilanzgewinn	51.564,16	1.710,02

**Anhang zum 31.12.2015
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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

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 46 und 5 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 35 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 € 251.941,67 (Vorjahr: € 193.423,03) sowie die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 in Höhe von € 173.000,00 (Vorjahr: € 156.000,00). Erforderliche Wertkorrekturen wurden im Bilanzansatz berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen sind innerhalb von einem Jahr fällig.

Die Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.265,12	1.734,88	9.000,00	9.000,00
Beitrag Verwaltungsberufsgen.	100,00	49,15	50,85	100,00	100,00
Heizkostenabrechnung 2014	2.500,00	2.500,00	0,00	3.500,00	3.500,00
Kosten "Holmer Berg 3"	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
	<u>11.600,00</u>	<u>9.814,27</u>	<u>1.785,73</u>	<u>112.600,00</u>	<u>112.600,00</u>

Der Gewerbestandort Dassow, „Holmer Berg 3“ ist im Berichtsjahr vollständig verkauft worden, mithin 51.198 m² Gewerbefläche. Besitz, Nutzen und Lasten gehen teilweise erst in 2016 über. Nachdem die letzten Ein- und Ausgaben für das Gewerbegebiet geleistet worden sind, ist gegenüber dem Fördermittelgeber, dem Landesförderinstitut, eine Schlussabrechnung zu erstellen. Die Rückstellungen „Holmer Berg 3“ betreffen diese zu erwartenden Rückzahlungen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 2.811,9 (Vorjahr: T€ 2.969,5) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.749,2 nominal (Valuta 31.12.2015: T€ 2.453,5) gesichert.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 358,4 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2015 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€ 156,3.

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

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2015 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 96 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2016 bis 2020) keine oder allenfalls relativ geringe Steuerminderzahlungen bewirken. Sie stehen jedoch zur Kompensation der steuerlichen Mehrergebnisse beim zukünftigen Ausgleich der Bewertungsunter-

schiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz zur Verfügung. Dementsprechend ist eine passive Steuerabgrenzung zum 31.12.2015 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.

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 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, einzelnvertretungsberechtigt
Prokura:	Tino Kraft	Immobilienfachwirt

Die Geschäftsführerin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Die Gesamtbezüge der nebenberuflichen Geschäftsführerin für 2015 betrugen T€ 8,7.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Aufsichtsrat:

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 20.04.2016



Post
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Stand am 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	6.784.072,80	0,00	0,00	6.784.072,80	2.366.658,05	115.286,18	0,00	2.481.944,23	4.302.128,57	4.417.414,75
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.589,41	0,00	0,00	2.589,41	2.179,52	258,94	0,00	2.438,46	150,95	409,89
Anlagevermögen insgesamt	6.786.662,21	0,00	0,00	6.786.662,21	2.368.837,57	115.545,12	0,00	2.484.382,69	4.302.279,52	4.417.824,64

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2015

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

Verbindlichkeiten		Restlaufzeit				davon gesichert durch	
		Insgesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaften
		€	€	€	€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten		2.811.897,51	109.273,29	448.679,17	2.253.945,05	2.453,50	0
	Vorjahr:	2.969.454,03	155.708,23	454.964,69	2.358.781,11	2.553,30	52
Erhaltene Anzahlungen		318.530,63	218.530,63	100.000,00	0,00		
	Vorjahr:	161.613,30	161.613,30	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.045,72	1.045,72	0,00	0,00		
	Vorjahr:	4.936,35	4.936,35	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		26.711,26	10.332,67	16.378,59	0,00		
	Vorjahr:	38.949,92	22.571,33	16.378,59	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		143.480,48	0,00	143.480,48	0,00		
	Vorjahr:	141.725,23	0,00	141.725,23	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten		766,38	766,38	0,00	0,00		
	Vorjahr:	383,19	383,19	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten insgesamt		3.302.431,98	339.948,69	708.538,24	2.253.945,05	2.453,50	GPR + B
	Vorjahr:	3.317.062,02	345.212,40	613.068,51	2.358.781,11	2.553,30	

Lagebericht

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2015
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Objektbestand

Die	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
mit Sitz in	Dassow
Geschäftsanschrift	Steinstraße 18, 19205 Gadebusch
verfügt über	unverändert über 125 eigene Wohneinheiten in Dassow
mit einer Wohnfläche	6.726,36 m ² (Vorjahr: 6.726,36 m ²).

Im Berichtsjahr wurde die letzte Fläche von 13.980 m² im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 verkauft. Die Übergabe und die Eigentumsumschreibung sind Ende des Berichtsjahres 2015 noch nicht erfolgt. Die Gesamtgewerbefläche betrug ca. 51.198 m².

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

1.2 Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit mehreren Jahren stetig steigend und führte im dritten Jahr in Folge zu einer deutlichen Senkung des Leerstandes. Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Die Verringerung der Leerstände ist auf die Änderung der Geschäftspolitik in 2012 zurückzuführen. Zusätzlich haben sich die Ansiedlung von Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

Die Sollmieten in 2015 beliefen sich auf T€ 413,0 (Vorjahr: T€ 412,6). Die Erlösschmälerung ist mit T€ 15,7 in Verhältnis zum Vorjahr T€ 24,7 wiederum gesunken, was zu einer erneuten Steigerung der Istmieteinnahmen führte. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist auf 5,12 €/m² (Vorjahr 5,10 €/m²) pro Monat gestiegen.

Von unseren 125 Wohnungen standen am Bilanzstichtag zwei Wohnungen leer (Vorjahr: 3), das entspricht einem Leerstand von 1,6 % (Vorjahr: 2,4 %; vgl. 31.12.2011: 11,1 %).

Die Fluktuationsrate von 8,8 % konnte im Verhältnis zum Vorjahr von 13,6 % gesenkt werden. Es sind 11 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 12 Neuvermietungen.

Forderungsverluste im Berichtsjahr sind mit T€ 8,9 (Vorjahr: T€ 9,4) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt.

Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen sind mit T€ 3,2 (Vorjahr: T€ 1,4) anzugeben. Der Anteil der Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen für das Berichtsjahr beläuft sich auf 1,0 % (Vorjahr: 1,5 %) der Umsatzerlöse.

1.3 Instandhaltungen

Im Berichtsjahr sind für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes T€ 41,1 aufgewandt worden (Vorjahr: T€ 193,5). Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 6,11 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 28,66 je m² Wohnfläche).

Die Gesellschaft hat in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an den Häusern durchgeführt, nach einer kurzen Pause im Jahr 2015 werden die Arbeiten im Folgejahr 2016 weiter fortgeführt werden. Im Berichtsjahr wurde Wert darauf gelegt, die Wohnungen für die Vermietung herzurichten.

In 2016 wird wieder eine weitere Fassade instandgesetzt und farblich gestaltet werden. Zusätzlich wird eine Heizungsanlage erneuert 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 31.12.2015 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:

	31.12.2014		31.12.2015		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Summe Aktiva					
Anlagevermögen	4.417,8	89,5	4.302,3	86,5	-115,5
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf best. Grundstücke	193,4	3,9	251,9	5,1	58,5
unfertige Leistungen	156,0	3,2	173,0	3,5	17,0
Forderungen aus Vermietung	9,2	0,2	5,1	0,1	-4,1
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	73,6	1,5	37,2	0,7	-36,4
sonstige Vermögensgegenstände	1,1	0,0	2,8	0,1	1,7
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	82,7	1,7	199,2	4,0	116,5
Gesamtvermögen	4.933,8	100,0	4.971,5	100,0	37,7

	31.12.2014		31.12.2015		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Summe Passiva					
Eigenkapital	1.599,6	32,4	1.549,8	31,2	-49,8
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,5	0,0	1,5	0,0	0,0
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	2.813,8	57,0	2.702,6	54,7	-111,2
gegenüber Gesellschaftern	141,7	2,9	0,0	0,0	-141,7
aus Lieferungen und Leistungen	16,4	0,3	16,4	0,3	0,0
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	11,6	0,2	112,6	2,3	101,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und	155,8	3,2	109,3	2,2	-46,5
Gesellschafterin	0,0	0,0	143,5	2,9	143,5
gegenüber Anderen	189,4	3,8	330,6	6,7	141,2
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,1	5,2	0,1	1,2
Gesamtkapital	4.933,8	100,0	4.971,5	100,0	37,7

Das Anlagevermögen veränderte sich um die planmäßigen Abschreibungen und beträgt 86,5 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die bilanziellen Veränderungen im Berichtsjahr sind stark geprägt vom Verkauf des letzten im Gewerbegebiet befindlichen Grundstückes, bei dem eine Ratenzahlung des Kaufpreises vereinbart worden ist, in deren Ergebnis der Besitz, die Nutzen und Lasten erst mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate in 2016 auf den Käufer übergehen.

Die Vorratsgrundstücke und unfertigen Leistungen erhöhten sich zum einen wegen der anteiligen Aktivierung der Kosten, die mit dem Verkauf des Grundstückes im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 entstanden sind und zum anderen wegen der gestiegenen Grundgebühren des Zweckverbandes und der Einführung einer neuen Betriebskostenposition bei den unfertigen Leistungen.

Die liquiden Mittel haben zugenommen, weil der Erwerber des veräußerten Grundstücks in 2015 eine Anzahlung geleistet hat. Zwar sind die für das Gewerbegebiet aufgenommenen Kredite, vollständig bezahlt worden, jedoch sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter erst in 2016 beglichen worden. Die liquiden Mittel werden sich planmäßig mit der Begleichung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in 2016 reduzieren.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital von 32,4 % verringerte sich wegen des Jahresfehlbetrages 2015 auf 31,2 %.

Die sich aus der zu erstellenden Abrechnung des Gewerbegebietes ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind in den Rückstellungen mit T€ 100 erfasst worden.

Das Fremdkapital wurde durch planmäßige Tilgungen sowie durch die Tilgungen für die Kredite des Gewerbegebietes reduziert.

Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um die Kaufpreisrate von T€ 150 und die Veränderungen der Betriebskostenvorauszahlungen.

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 betrugen T€ 143,4 und beinhalteten Zinszahlungen für die Kredite des Gewerbegebietes von T€ 3,5. Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich zwischen 2,0 % - 2,5 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 2,05 % und 5,85 %.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 3 bis 10 Jahren.

Die nachhaltige Annuitätenreduzierung konnte auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt werden. In 2018 stehen Anschlussprolongationen für Kredite mit bisherigen Zinssätzen von 5,85 % an. Zusätzlich wirkt sich die vollständige Tilgung eines Kredites ab 2019 reduzierend auf die Annuität aus.

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das gesamte Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 5,1 % bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Kredite 4,9 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil betrug 5,6 % bezogen auf das wohnungswirtschaftliche Fremdkapital 3,8 %.

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

In 2015 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:

	Vorjahr	Lfd. Jahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	224	66
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	301	417
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-440	-301
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>222</u>	<u>83</u>
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>83</u>	<u>199</u>

Die Kapitalflussrechnung ist im Berichtsjahr und im Vorjahr auf den DRS 21 angepasst worden

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2015 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

2.3 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2015 mit einem Jahresfehlbetrag von € 49.854,14 (Vorjahr: Jahresgewinn € 108.934,14) ab.

Im Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr war ein Jahresüberschuss von T€ 17 geplant. Wesentliche Ergebnisabweichungen gab es wegen des ungeplanten Gewerbegrundstücksver-

kaufes in den Bestandsveränderungen von T€ 124, den Verkaufserlösen von T€ -74 und bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke T€ -137.

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

	It. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderungen	
	T€/2014	T€/2015	T€	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	542,1	555,0		12,9
b) aus Verkauf von Grundstücken	158,6	-	-	158,6
Bestandsveränderungen	- 95,7	75,5		171,2
Sonstige betriebliche Erträge	272,6	19,9	-	252,7
Aufwendungen für bezogene L. u. L.				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 382,0	- 212,5		169,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 20,9	- 145,2	-	124,3
Rohergebnis	474,7	292,7	-	182,0
Personalaufwand	- 8,7	- 8,7		-
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 115,5	- 115,5		-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 74,6	- 68,0		6,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,2	1,7	-	1,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 161,5	- 143,4		18,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	117,6	- 41,2	-	158,8
Außerordentliche Aufwendungen				-
Steuern	- 8,7	- 8,7		-
Jahresergebnis	108,9	- 49,9	-	158,8

Die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien führte zu einem positiven Jahresergebnis. Der Bereich der Vorratsgrundstücke jedoch zu einem höheren negativen Ergebnis. Wegen des fehlenden Besitzübergangs stehen den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke keine Erträge aus Verkäufen gegenüber. Das Jahresergebnis ist überwiegend von den Entwicklungen des Gewerbegebietes „Holmer Berg 3“ geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich erhöht, weil wegen des geringeren Leerstandes höhere Istmieteinnahmen erzielt werden konnten. Die abgerechneten Betriebskosten stiegen ebenfalls.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von T€ 19,9 (Vorjahr: T€ 272,6) waren in Vorjahr von Zahlungen der Gesellschafterin geprägt.

Die Reduzierung der der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erfolgte wegen geringerer Ausgaben in der Instandhaltung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv. Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. In den folgenden Jahren sollen freiwerdende Gelder für 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. Zusätzlich reduziert sich das Zinsänderungsrisiko, da die Tilgungsanteile steigen. Selbst bei gleich hohen Tilgungsanteilen wird sich unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zinsniveaus und unter Ausnutzung von Forwarddarlehen die frei verfügbare Liquidität weiter erhöhen. Langfristige Darlehen sind verhandelt worden. In 2018 stehen Kredite zur Anschlussprolongation an; dies wird als Chance betrachtet, um weitere freie liquide Mittel zu erhalten.

Der Kapitalsdienst 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 1,3 %.

Im April 2016 stand eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse übersteigt die Kündigungen. Die Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen hat deutlich zugenommen.

Die Mieten liegen für unsanierte Wohnungen bei ca. 3,01 €/m² und für sanierte Wohnungen zwischen 4,40 €/m² und 6,50 €/m². Das Niveau unserer Nettokaltmieten konnte seit Jahren bei Neuvermietung leicht erhöht werden. Tendenziell steigen die Mietnebenkosten, 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 2016 bis 2019 werden Gesamtinvestitionen in unsere Häuser für Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt T€ 289 veranschlagt.

Unser Wirtschaftsplan weist unter Einbeziehung der Risiken und der Chancen für den Planungszeitraum 2016 bis 2019 einen Gesamtgewinn von T€ 96 aus.

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

Der geplante Cashflow wird während des Planungszeitraumes bis 2019 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 2019 jederzeit nachzukommen. Die Geschäftspolitik wird in der geänderten Form auch künftig fortgesetzt werden.

Gadebusch, den 20.04.2016



Post
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015
und
zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

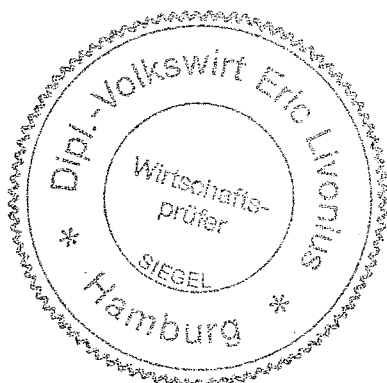
Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Dassow GmbH, Dassow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasste neben den 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 2015 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 GmbH, Dassow. Der Lagebericht zum 31. Dezember 2015 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.“

Hamburg, 28. April 2016
Liv




ERIC LIVONIUS
Wirtschaftsprüfer

Erläuterungen zu den rechtlichen Verhältnissen

**Erläuterungen zu den rechtlichen Verhältnissen
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

I. Rechtliche Grundlagen

Firma:	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Sitz:	Dassow
Postanschrift:	Steinstr. 18, 19205 Gadebusch
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Errichtung und Gründung:	Die Gesellschaft wurde im Jahr 1993 mit Abschluss des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrags errichtet und mit Eintragung im Handelsregister am 1. Dezember 1993 gegründet. Der Gesellschaftsvertrag wurde mit Beschluss vom 24. August 2010 vollständig neu gefasst; die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2010.
Handelsregister:	Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.
Stammkapital:	Das Stammkapital der GGD beträgt € 153.400. Die Gesellschafterversammlung hat am 24. August 2010 beschlossen, das Stammkapital (TDM 300) auf Euro umzustellen um € 12,44 auf € 153.400,00 zu erhöhen; die Einlageleistung wurde im Zuge der Gründung im Wege der Sacheinlage erbracht; die Einlage zur Kapitalerhöhung wurde in bar geleistet.
Gesellschafter:	Stadt Dassow. Die Gesellschafterin hält einen Geschäftsanteil über € 153.400.

Gegenstand der Gesellschaft:

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Interesse der Stadt Dassow die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Dassow umzusetzen.

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.

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

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

Organe:

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

Geschäftsführung:

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

Im Geschäftsjahr 2015 war als Geschäftsführerin bestellt:

Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2015 fanden 3 Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Wirtschaftsplan 2015 und 5-jährige Finanzplanung ...
- Jahresabschluss 2014, Verlängerung Geschäftsbesorgungsvertrag
- Wirtschaftsplan 2016 und 5-jährige Finanzplanung

Aufsichtsrat:

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren fünf Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Frau Anne Brauer.

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

Vom 01.01.2015 bis zum Prüfungsende Juni 2016 haben 3 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2015 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2014
- Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2016 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- Holmer Berg 3
- aktuellen wirtschaftlichen Situation der GGD
- Schreiben des Landesrechnungshofes v. 26.10.2015

Gewerbeerlaubnis:

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2015 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 090/125/00464 beim Finanzamt Schwerin geführt.
Veranlagungsstand:	Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2013 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2014 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 2015
der Grundstücksgesellschaft Dassow GmbH**

AKTIVA**A. ANLAGEVERMÖGEN**

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

I. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten **4.302.128,57 €**
Vorjahr: 4.417.414,75 €

- E 2 Die Buchwerte zum 31.12.2015 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	4.028.461,00	3.914.011,00
	Außenanlagen	1.619,31	783,13
		<u>4.417.414,75</u>	<u>4.302.128,57</u>

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

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	6.784.072,80	6.784.072,80
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge		
	<u>6.784.072,80</u>	<u>6.784.072,80</u>
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-2.251.371,87	-2.366.658,05
Jahresabschreibungen	-115.286,18	-115.286,18
Zugänge auf Abgänge entfallende Abschreibungen		
Buchwert am 31. Dezember	<u>4.417.414,75</u>	<u>4.302.128,57</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**150,95 €**Vorjahr: **409,89 €**

E 7 Ausgewiesen ist ein Miele Waschautomat.

E 8	Entwicklung:	<u>Vorjahr</u>	
	Anschaffungskosten/	EUR	EUR
	Stand 1. Januar /31. Dezember	2.589,41	2.589,41
	Abschreibungen		
	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.920,58	-2.179,52
	Jahresabschreibungen	-258,94	-258,94
	Buchwert am 31. Dezember	<u>409,89</u>	<u>150,95</u>

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****251.941,67 €**Vorjahr: **193.423,03 €**

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

E 11 Von der Gewerbefläche mit einer Größe von 51.198 qm sind bis 2014 37.218 qm verkauft worden, damit beträgt die verbleibende Fläche von 27,3 % der Gesamtfläche.

E 12 Von den Aufwendungen im Berichtsjahr sind € 58.518,64, auf die im Umlaufvermögen verbleibende Fläche aktiviert worden.

E 13 Im Jahr 2015 ist die Restfläche von 13.980 qm verkauft worden. Da der Vertrag eine Ratenzahlung vorsieht, gehen Besitz, Nutzen und Lasten für diese Fläche erst nach Zahlung der letzten Rate in 2016 über.

2. Unfertige Leistungen**173.000,00 €**Vorjahr: **156.000,00 €**

E 14 Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 01.01.2015 bis 31.12.2015.

E 15 Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 168,5 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	5.140,11 €
Vorjahr:	9.193,12 €

- E 16 Es handelt sich um Forderungen aus Mietverhältnissen, die im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengefasst sind.
- E 17 Die Einzelwertberichtigungen betrugen € 8.930,48. Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Mahnverfahren eingeleitet.

2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	37.208,50 €
Vorjahr:	73.562,50 €

(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00, Vorjahr € 35.610,70)

- E 18 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 Schlussrate ist am 15.12.2016 fällig. Die Bewertung erfolgte zum Barwert, unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3,0% p.a.

3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.768,00 €
Vorjahr:	1.081,04 €

E 19	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	sonstige Vermögensgegenstände	398,51	324,74
	Forderungen an das Finanzamt	278,45	183,44
	Versicherungsentschädigung	0,00	1.513,13
	Debitoren / debitorische Kreditoren	404,08	746,69
		<u>1.081,04</u>	<u>2.768,00</u>

- E 20 Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellung der Gesellschaft belegt.
- E 21 Zum Zeitpunkt der Prüfung (Mai 2016) waren die Forderungen aus der Kapitalertragsteuer für das Jahr 2014 und 2015 noch nicht ausgeglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten	199.142,18 €
Vorjahr	82.727,83 €

E 22	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Kasse	153,75	66,57
	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.686,78	1.352,61
	Aarealbank	11.957,77	10.555,64
	Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	68.929,53	187.167,36
		<u>82.727,83</u>	<u>199.142,18</u>

- E 23 Die Erhöhung des Guthabens bei der Deutschen Kreditbank AG beinhaltet den Zahlungseingang der ersten Kaufpreisrate (vgl. E 13).
- E 24 Die ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten wurden durch Saldenmitteilungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen. Der Kassenbestand umfasst den baren Bestand der Kasse zum Jahresende.
- E 25 Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

Bilanzsumme

	4.971.479,98
Vorjahr	4.933.812,16

Nachrichtlich:**Mietkaution**

	42.334,88
Vorjahr	37.752,35

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL****I. Gezeichnetes Kapital****153.400,00 €**

Vorjahr 153.400,00 €

- E 26 Ausgewiesen wird das im Gesellschaftsvertrag festgelegte und im Handelsregister eingetragene Stammkapital.

II. Kapitalrücklage**247.552,85 €**

Vorjahr 247.552,85 €

- E 27 Unter der Kapitalrücklage werden Einlageleistungen der Gesellschafterin ausgewiesen, die über die Stammeinlageverpflichtung hinausgehen.

III. Gewinnrücklage**- gesellschaftsvertragliche Rücklage****1.147.138,10 €**

Vorjahr 1.147.138,10 €

- E 28 Der Gesellschaftsvertrag sieht die planmäßige Bildung einer Rücklage vor, die lediglich nach den Bestimmungen des AktG für gesetzliche Rücklagen verwandt werden darf. Im Berichtjahr waren keine Veränderungen zu verzeichnen.

IV. Gewinnvortrag**51.564,16 €**

Verlustvortrag

Vorjahr -57.369,98 €

- E 29 In der Gesellschafterversammlung vom 03.11.2015 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss aus 2014 gem. §§ 9 Abs. 2 a), b); 11 Abs. d) des Gesellschaftsvertrages, mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

V. Jahresfehlbetrag**-49.854,14 €**

Jahresüberschuss

Vorjahr: 108.934,14 €

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE**1.454,00 €**

Vorjahr 1.508,00 €

E 30	Entwicklung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Stand 1. Januar	1.562,00	1.508,00
	Auflösung	54,00	54,00
	Stand 31. Dezember	<u>1.508,00</u>	<u>1.454,00</u>

- E 31 Die Gesellschaft hat für die im Geschäftsjahr 1999 erhaltenen Investitionszulagen einen Sonderposten gebildet. Die Auflösung erfolgt in gleich bleibenden Jahresbeträgen, bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände von 44 Jahren..

C. RÜCKSTELLUNGEN

-	sonstige Rückstellungen		112.600,00 €
		Vorjahr	11.600,00 €

E 32	Zusammensetzung:	Stand 01.01.15 EUR	Ver- brauch EUR	Auf- lösung EUR	Zu- führung EUR	Stand 31.12.15 EUR
	Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.265,12	1.734,88	9.000,00	9.000,00
	HKA 2014/15 techem	2.500,00	2.500,00		3.500,00	3.500,00
	Beiträge VBG	100,00	49,15	50,85	100,00	100,00
	Holmer Berg 3	0,00			100.000,00	100.000,00
		<u>11.600,00</u>	<u>9.814,27</u>	<u>1.785,73</u>	<u>112.600,00</u>	<u>112.600,00</u>

E 33 Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015.

E 34 Für die Heizkostenabrechnung (HKA) 2015 wurde eine Rückstellung von 3.500,00 € gebildet.

E 35 Es wurden Rückstellungen für Gewerbegebiet „Holmer Berg 3“ in Höhe der zu erwartenden Zahlungsverpflichtung gebildet.

D. VERBINDLICHKEITEN

E 36 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage 1) dargestellt.

1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.811.897,51 €
		Vorjahr	2.969.454,03 €

E 37	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
	Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
	Sparkasse Lübeck	2.057.935,29	1.997.456,28
	Landesförderinstitut	495.380,83	456.013,15
	Altkredite: Deutsche Kreditbank AG, Berlin	364.054,74	358.428,08
		<u>2.917.370,86</u>	<u>2.811.897,51</u>
	Deutsche Kreditbank AG Holmer Berg 3	52.083,17	0,00
	<u>gesamt</u>	<u>2.969.454,03</u>	<u>2.811.897,51</u>

E 38 Der Nachweis der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2015 nachgewiesen.

E 39 Zur Besicherung der Verbindlichkeiten der Modernisierungskredite erfolgte die Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücke.

2. Erhaltene Anzahlungen **318.530,63 €**
Vorjahr 161.613,30 €

E 40	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Anzahlung Heiz- und Warmwasserkosten	99.146,08	97.358,80
	Anzahlung Übrige Betriebskosten	62.467,22	71.171,83
	Anzahlung Holmer Berg 3	0,00	150.000,00
		<u>161.613,30</u>	<u>318.530,63</u>

E 41 Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2015 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen. Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

E 42 Die Anzahlung Holmer Berg 3 betrifft die Kaufpreisrate für das im Berichtsjahr verkaufte Gewerbegrundstück (vgl. E 13).

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung **1.045,72 €**
Vorjahr 4.936,35 €

E 43 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 **26.711,26 €**
Vorjahr 38.949,92 €

E 44	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Herstellungskosten Erschließungsgebiet HB3	514,08	0,00
	Instandhaltungen	4.954,39	877,90
	Betriebskosten	12.707,88	7.873,23
	Verwaltungskosten	3.327,52	0,00
	Sicherheitseinbehalte	1.067,46	1.581,54
	Straßenausbaubeiträge	<u>16.378,59</u>	<u>16.378,59</u>
		<u>38.949,92</u>	<u>26.711,26</u>

E 45 Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen. Der Ansatz erfolgt hierbei zum Rückzahlungsbetrag.

E 46 Bis zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2016) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.

5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter **143.480,48 €**
Vorjahr 141.725,23 €

E 47 Die Gesellschafterin hat der Gesellschaft den Kaufpreis für das Grundstück Holmer Berg 3 (vgl. E10) zinslos gestundet und einen Teil der Erschließungskosten verzinslich vorfinanziert, Zinsen sind in Höhe von T€ 1,8 entstanden.

6. sonstige Verbindlichkeiten**766,38 €**

Vorjahr 383,19 €

E 48 (davon aus Steuern € 766,38, Vorjahr € 383,19)

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**5.193,03 €**

Vorjahr 3.987,03 €

E 49 Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2015 entfallen.

Bilanzsumme**4.971.479,98 €**

Vorjahr 4.933.812,16 €

**Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015
der Grundstücksgesellschaft Dassow GmbH**

1. Umsatzerlöse**a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung****554.971,89 €**

Vorjahr: 542.119,00 €

E 50	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Sollmieten für Mietwohnungen	411.903,99	413.037,72
	Pachterlöse	680,00	720,00
	Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	153.634,49	156.343,69
	Erlösschmälerungen Leerstand	-24.676,98	-15.721,02
		<u>541.541,50</u>	<u>554.380,39</u>
	Erlöse aus Nebengeschäften	577,50	591,50
		<u>542.119,00</u>	<u>554.971,89</u>

E 51 Die Sollmieten für Wohnungen sind bei Vollvermietung des vorhandenen Bestandes erzielbar. Sie enthalten ausschließlich Kaltmieten für Wohnräume.

E 52 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**0,00 €**

Vorjahr: 158.670,00 €

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

75.518,64 €

Vorjahr: -95.673,13 €

E 53	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Gewerbegebiet Holmer Berg 3	-97.673,13	58.518,64
	unfertige Leistungen	2.000,00	17.000,00
		<u>-95.673,13</u>	<u>75.518,64</u>

E 54 Im Berichtsjahr wurde das letzte 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 2015 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge**19.977,13 €**

Vorjahr: 272.566,84 €

E 55	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Zuschüsse der Gesellschafterin	254.668,32	5.877,64
	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.935,75	1.785,73
	Versicherungserstattungen und Schadensersatz	142,21	2.136,39
	Erträge aus Gestattungsverträgen	2.016,81	2.016,81
	Erträge aus ausgebuchten Forderungen	1.352,72	3.172,40
	Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
	Erstattung von Gerichtskosten	7.746,80	109,35
	Entschädigung Bagatellschäden	1.073,34	4.021,87
	übrige	3.576,89	802,94
		<u>272.566,84</u>	<u>19.977,13</u>

E 56 Die Gesellschafterin gewährt einen Verwaltungskostenzuschuss gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 16.07.2008 (T€ 5,9).

E 57 Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

E 58 Gerichtskostenerstattungen resultieren aus den den Mietern in Rechnung gestellten Kosten.

E 59 Die übrigen Erträge beinhalten unter anderem auch Skontoerträge (T€ 0,6).

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung****212.467,04 €**

Vorjahr: 382.049,93 €

E 60	Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Umlagefähige Betriebskosten	154.623,60	169.518,96
	Betriebskosten Vorjahre	0,00	1.133,28
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.680,51	738,73
	Instandhaltungskosten	193.470,97	41.076,07
	Straßenausbaubeiträge	32.274,85	0,00
		<u>382.049,93</u>	<u>212.467,04</u>

E 61	Die Betriebskosten sind angefallen für:	<u>Vorjahr</u>	
		EUR	EUR
	Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	62.743,22	58.143,69
	Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	37.185,25	46.646,98
	Müllabfuhr	10.322,32	10.108,12
	Gartenpflege	6.657,20	6.657,20
	Außenreinigung, Winterdienst	2.489,10	2.489,10
	Versicherungen	3.890,87	3.897,29
	Beleuchtung	4.152,52	3.631,17
	Hauswart	5.034,02	5.034,02
	Sonstige Kosten	22.149,10	32.911,39
		<u>154.623,60</u>	<u>169.518,96</u>

- E 62 Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen Kosten für Strom und Gas für Leerwohnungen.
- E 63 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind durch Aufwandsübersichten und Rechnungen nachgewiesen.
- E 64 Die sonstigen Kosten beinhalten Kosten für den Abrechnungsdienst 15,7 T€, die Hausreinigung 7,7 T€ und Kosten für den Antennenbetrieb 9,5 T€.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**145.242,48 €**

Vorjahr: 20.902,08 €

- E 65 Die Aufwendungen betreffen das Erschließungsgebiet Holmer Berg 3 und beziehen sich auf Vermarktungs- und Vertriebskosten sowie auf allgemeine Aufwendungen.

5. Personalaufwand**a) Gehälter****8.580,00 €**

Vorjahr: 8.580,00 €

- E 66 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 67 Der Aufwand betrifft die Zuführung zur Rückstellung für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie zur Umlagekasse. Berufsgenossenschaft sowie zur Umlagekasse.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen**115.545,12 €**

Vorjahr: 115.545,12 €

- E 68 Die Abschreibungen betreffen:

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

- E 69 Hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen wird auf den Anhang sowie auf unsere Erläuterungen zu den entsprechenden Bilanzposten verwiesen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen**67.963,36 €**

Vorjahr: 74.644,55 €

E 70 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Sächliche Verwaltungskosten	27.075,47	20.828,17
Zuführung zu Wertberichtigungen	9.364,37	8.930,48
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	38.204,71	38.204,71
	<u>74.644,55</u>	<u>67.963,36</u>

E 71 Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	7.727,42	109,35
Sachversicherung	904,40	904,40
Kosten des Zahlungsverkehrs	706,93	795,73
Prüfungs- und Beratungskosten	13.998,00	13.998,00
Werbung	1.148,11	1.677,80
Beiträge	950,00	996,51
Andere Aufwendungen	1.640,61	2.346,38
	<u>27.075,47</u>	<u>20.828,17</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**1.703,84 €**

Vorjahr: 3.245,74 €

E 72 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Zinsen aus Girokonten	589,94	106,04
Erträge aus Abzinsung	2.655,80	1.597,80
	<u>3.245,74</u>	<u>1.703,84</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**143.437,28 €**

Vorjahr: 161.449,15 €

E 73 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Altkredite	20.586,53	20.280,26
Modernisierungskredite	130.440,14	119.638,61
Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	151.026,67	139.918,87
Zinsen Erschließungsgebiet HB 3	3.520,61	1.763,16
Zinsen auf Forderungen der Gesellschafterin	6.901,87	1.755,25
	<u>161.449,15</u>	<u>143.437,28</u>

10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**-41.163,78 €**

Vorjahr: 117.657,62 €

11. Sonstige Steuern**8.690,36 €**

Vorjahr: 8.723,48 €

E 74 Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (T€ 7,9) und für das Erschließungsgebiet "Holmer Berg" (T€ 0,8) ausgewiesen.

12. Jahresfehlbetrag**-49.854,14 €**

Jahresüberschuss

Vorjahr: 108.934,14 €

13. Gewinnvortrag**51.564,16 €**

Verlustvortrag

Vorjahr: -57.369,98 €

14. Bilanzgewinn**1.710,02 €**

Vorjahr: 51.564,16 €

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

**Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
für das Geschäftsjahr 2015
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

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

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

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan sowie gegebenenfalls für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

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

Der Gesellschaftsvertrag schreibt die Bildung eines Aufsichtsrats vor und im Gesellschaftsvertrag ist die Aufgabenteilung zwischen der Gesellschafterin, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung geregelt. Danach ist die Geschäftsführerin verpflichtet, für wesentliche Geschäfte - insbesondere wenn sie die operativen Tätigkeiten überschreiten - vorher die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung, die im Jahr 1995 beschlossen wurde.

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

2015 fanden drei 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 2015 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 **Vergaberegelnungen**

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

Nein

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen 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 1.551,3 (VJ: 1.601,0) Eigenkapital und TEUR 3.420,1 (VJ: 3.332,8) Fremdkapital zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,2% (VJ: 32,4 %).

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.

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 Verwaltung in Höhe von TEUR 5,9.

Fragenkreis 13 **Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 31,2 % 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 40,4 aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens und in Höhe von -TEUR 90,2 aus der Erschließungstätigkeit des Gewerbegebietes Holmer Berg 3.

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

Die sich aus der zu erstellenden Abrechnung des Gewerbegebietes Holmer Berg 3 ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind in den Rückstellungen mit T€ 100 erfasst worden.

- 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?

Die Berücksichtigung der voraussichtlichen Rückzahlung von Fördergeldern für die Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg III führte zu einem einmaligen Aufwand von TEUR 100.

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

Es handelt sich um einen einmaligen Vorgang, der sich durch die Realisierung des Verkaufs des letzten Teilstücks und damit der endgültige Abwicklung in 2016 zumindest zum Teil ausgleichen wird.

Fragenkreis 16 Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die sich aus der zu erstellenden Abrechnung des Gewerbegebietes ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind in den Rückstellungen mit T€ 100 erfasst worden.

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

Die laufende Verwaltung der eigenen Immobilien führte 2015 zu Überschüssen. Zur Aufrechterhaltung dieses Erfolgs überwacht und verbessert die Geschäftsbesorgerin ihre kostenbewusste Verwaltung laufend. Sie ergreift Maßnahmen, um den Leerstand in den Mietobjekten und die Mietausfälle so gering wie möglich zu halten.

Plan/ Ist- Vergleich

Erfolgs-/ Finanzplan mit dem Jahresabschluss

Vergleich
Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung
2015
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Plan	IST-Werte	Ergebnis- abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	543,0	555,0	12,0
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-48,0	76,0	124,0
Verkaufserlöse	74,0	0,0	-74,0
Sonstige betriebliche Erträge	12,0	20,0	8,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	<u>-221,0</u>	<u>-358,0</u>	<u>-137,0</u>
Rohergebnis	360,0	293,0	-67,0
Personalaufwand/ Gehälter	-9,0	-9,0	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	-116,0	-116,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-65,0	-68,0	-3,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,0	2,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-147,0</u>	<u>-143,0</u>	<u>4,0</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25,0	-41,0	-66,0
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0
Steuern	-8,0	-9,0	-1,0
Jahresergebnis	<u><u>17,0</u></u>	<u><u>-50,0</u></u>	<u><u>-67,0</u></u>

Vergleich Finanzplanung/ Bilanzveränderungen 2015
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Abwei- chung T€
1. Jahresergebnis	17,0	-50,0	-67,0
2. Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	116,0	116,0	0,0
3. Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
4. Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Ford. aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	84,0	-37,0	-121,0
6. Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	0,0	101,0	101,0
7. Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-61,0</u>	<u>144,0</u>	<u>205,0</u>
8. Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	156,0	274,0	118,0
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen d. Sachanlagevermögens	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
11. Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-144,0</u>	<u>-158,0</u>	<u>-14,0</u>
13. Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-144,0	-158,0	-14,0
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	12,0	116,0	104,0
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>82,0</u>	<u>83,0</u>	<u>1,0</u>
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>94,0</u>	<u>199,0</u>	<u>105,0</u>

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
Grundstücksgesellschaft Dassow GmbH**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete € je m² und Monat	5,12	5,09	5,09	5,08
2. Betriebskosten € je m² und Monat	2,20	2,01	2,02	1,90
3. Fremdkapitalzinsen € je m² und Monat	1,73	1,87	1,98	2,04
4. Instandhaltungskosten € je m² und Monat	0,48	2,39	1,14	2,43
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	35,22	39,03	42,48	47,10
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	74,87	99,81	78,15	80,79
6. Verwaltungskosten € je WE	305,64	305,64	305,64	303,21
7. Investitionen im Bestand € je m²	6,11	28,66	13,70	29,16
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der der Grundstücke mit Wohnbauten € je m²	639,59	654,91	672,00	689,09
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten € je m²	581,89	597,24	614,21	631,18
9. Durchschnittliche Verschuldung € je m²	418,04	440,24	481,61	487,36
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	3,81	5,99	8,48	14,69
11. Fluktuationsquote (%)	8,80	13,60	17,60	15,08
12. Forderungsausfallquote (%)	1,04	2,07	1,74	0,99

Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

	Stand am 01.01.2015	Kreditauf- nahme	Tilgungen	davon Sonder- tilgungen	Stand am 31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten					
Darlehen allgem. ges					
Deutsche Kreditbank AG	364,1	0,0	5,7	0,0	358,4
Landesförderinstitut	495,4	0,0	39,4	0,0	456,0
Sparkasse Lübeck	2.058,0	0,0	60,5	0,0	1.997,5
Darlehen allgem. ges	2.917,5	0,0	105,6	0,0	2.811,9
Darlehen HB 3					
DKB HB 3 Vario-Kredite	39,0	0,0	39,0	0,0	0,0
DKB HB 3 Rahmenkredite	13,0	0,0	13,0	0,0	0,0
Darlehen HB 3 ges	52,0	0,0	52,0	0,0	0,0
Verb. gesamt	2.969,5	0,0	157,6	0,0	2.811,9