

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0086/2018 - Rechnungsprüfung				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	H.Westphal				
	Datum:	03.08.2018				
	Telefon:	038828/330-1601				
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de				
Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH						
Beratungsfolge				Abstimmung:		
				Ja	Nein	Enth.
06.09.2018	Hauptausschuss Dassow					
18.09.2018	Stadtvertretung Dassow					

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31.12.2017 wurde durch die BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.
Der Bestätigungsvermerk liegt als Anlage bei.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am 28.06.2018 statt. Der Bericht des Wirtschaftsprüfers, Herrn Jörn Schröder, wurde den Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung ausführlich erläutert.
Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2017 besprochen, sowie die wesentlichen Positionen der Bilanz, die Angaben im Anhang und im 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 31.12.2017 keine Einwendungen zu erheben sind.
Die Bilanz auf den 31.12.2017, die Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2017 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 31.12.2016	26.441,95 €
Jahresüberschuss vom 01.01. -31.12.2017	<u>72.518,01 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	98.959,96 €
	=====

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2016 zugeschrieben.
Der sich dann ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr gebucht.

Der Geschäftsführerin, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder stimmten dem Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, einschließlich der Bilanz zum 31.12.2017, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2017 sowie die Angaben im Anhang und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017.

Der Jahresüberschuss für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2017 in Höhe von 72.518,01 EUR wird dem bestehenden Gewinnvortrag vom 31.12.2016 (26.441,95 EUR) zugeschrieben. Der sich daraus ergebene Überschuss (98.959,96 €) wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr verbucht.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Jahresabschluss 2017 bestehend aus:

- Bilanz zum 31.12.2017,
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017,
- Anhang zum 31.12.2017 ,
- Entwicklung des Anlagevermögens und dem Verbindlichkeitsspiegel,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017,

Anlagen zum Jahresabschluss 2017 der GGD

- Erläuterungen zu den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen,
- Erläuterungen zu den Posten der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung,
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisses,
- Plan/ Ist- Vergleich,
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

Bericht über die Prüfung des Jahresabschluss zum 31.12.2017 der GGD

Jahresabschluss

zum 31.12.2017

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
(GGD)

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2017
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2017
- Anhang zum 31.12.2017
- Entwicklung des Anlagevermögens 2017
- Verbindlichkeitsspiegel 2017
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowJahresabschluss zum 31. Dezember 2017Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	587.680,64		574.986,79
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		300.570,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.016,81	589.697,45	2.016,81

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.679,66	-247.262,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.557,81	19.526,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-212.472,83		-270.520,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-212.472,83	-30.113,56

5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-9.255,00		-8.580,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-100,00	-9.355,00	-100,00

6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-114.450,00	-115.381,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-70.080,98	-61.636,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	570,54
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-126.350,28	-130.799,84
		-----	-----
10. Ergebnis nach Steuern		80.866,51	33.278,00
11. Sonstige Steuern		-8.348,50	-8.546,07
		-----	-----
12. Jahresüberschuss		<u>72.518,01</u>	<u>24.731,93</u>

**Anhang zum 31.12.2017
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

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

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

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Verwaltungskosten und 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 45 und 24 Jahren. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten längstens in 23 Jahren vollständig getilgt.

Beim **Umlaufvermögen** werden unter der Position „unfertige Leistungen“ noch gegenüber den Mietern abzurechnende Betriebskosten ausgewiesen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017 in Höhe von T€ 171,0 (Vorjahr: T€ 177,7) ausgewiesen. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

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

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 336,0 (Vorjahr: T€ 264,6) erhöhten sich um T€ 71,4.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben von T€ 48,7 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

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

Das ausgewiesenen **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 72,5 auf T€ 1.647,0 (Vorjahr: T€ 1.574,5) gestiegen und erhöhte sich von 33,9 % auf 35,9 %.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	Stand 01.01.2017 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2017 €
Aufbewahrungs-, Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	7.193,61	1.806,39	9.000,00	9.000,00
Beitrag Verwaltungsberufsgen.	100,00	48,39	51,61	100,00	100,00
Kosten "Holmer Berg 3"	119.800,00	1.727,88	72,12	0,00	118.000,00
	<u>128.900,00</u>	<u>8.969,88</u>	<u>1.930,12</u>	<u>9.100,00</u>	<u>127.100,00</u>

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 2.608,1 (Vorjahr: T€ 2.702,6) durch bereits eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.749,2 nominal (Valuta 31.12.2017: T€ 2.243,0) gesichert.

Für den Altschuldenkredit in Höhe von Valuta T€ 346,2 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

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

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

F. Sonstige Angaben

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

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2017 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche isoliert betrachtet und bei Verwendung eines kombinierten Ertragssteuersatzes von 30 % eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von ca. T€ 104 begründen. Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge. Diese ertragsteuerlichen Verlustvorträge werden allerdings nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den kommenden fünf Jahren (2018 bis 2022) keine oder allenfalls relativ geringe Ertragssteuerzahlungen 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 31.12.2017 nicht vorzunehmen, andererseits sind für über die Kompensation der Bewertungsunterschiede hinaus vorhandene ertragsteuerliche Verlustvorträge auch keine aktiven Steuerabgrenzungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft wird durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Steinstr. 18, 19205 Gadebusch, verwaltet. Der Vertrag ist auf eine weitere Dauer bis zum 31.12.2018 abgeschlossen und verlängert sich jeweils um 5 Jahre.

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

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

Die Gesamtbezüge der nebenberuflichen Geschäftsführerin für 2017 betrugen T€ 9,4.

Neben der Geschäftsführerin beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter.

Der Abschlussprüfer erhält für seine Tätigkeit für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 T€ 6,8 (brutto) als Honorar. Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbracht, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Aufsichtsrat:	1. Anne Brauer	Controllerin	Vorsitzende
	2. Ekkehard Maase	Pastor	Stellvertreter
	3. Heinz-Dieter Priewe	Fahrlehrer/Rentner	
	4. Juliane Schmidt	Industriekauffrau	bis 25.10.2017
	5. Kerstin Michael	Rentner (Krankenschwester)	
	6. Rudolf Delker	Rentner (Kaufmann)	ab 07.11.2017

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich.

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 285 Nr. 33 HGB berichtspflichtig wären.

Der Vorjahresüberschuss wurde lt. Gesellschafterbeschluss vom 26.09.2017 zusammen mit dem Gewinnvortrag vorgetragen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresüberschuss des Berichtsjahres zusammen mit dem Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Gadebusch, den 04.04.2018


Post
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowEntwicklung des Anlagevermögens 2017

<u>Bruttowerte</u>					<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u>					<u>kumulierte</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert</u>
	<u>kosten</u>					<u>Abschreibung</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Stand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Umbuchung</u>	<u>Stand</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>2016</u>
	<u>01.01.2017</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
	<u>EUR</u>				<u>EUR</u>			
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.784.072,80	0,00	0,00	0,00	6.784.072,80	-2.711.625,36	4.072.447,44	4.186.897
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.589,41	0,00	0,00	0,00	2.589,41	-2.588,41	1,00	1
	<u>6.786.662,21</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.786.662,21</u>	<u>-2.714.213,77</u>	<u>4.072.448,44</u>	<u>4.186.898</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u>	<u>Abschreibungen</u>			<u>Stand</u>
	<u>01.01.2017</u>	<u>2017</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Zuschreibung</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-2.597.175,36	-114.450,00	0,00	0,00	-2.711.625,36
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.588,41	0,00	0,00	0,00	-2.588,41
	<u>-2.599.763,77</u>	<u>-114.450,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-2.714.213,77</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVerbindlichkeitspiegel 2017

<u>Verbindlichkeiten</u>		<u>Insgesamt</u> <u>EUR</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u> <u>EUR</u>	<u>Restlaufzeit</u>		<u>davon gesichert durch</u>	
				<u>1 bis 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>über 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>Grundpfand-</u> <u>rechte</u> <u>TEUR</u>	<u>Bürgschaften</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten		2.608.053,46	226.141,90	557.175,46	1.824.736,10	2.243,0	0,0
	Vorjahr	2.702.624,22	113.428,73	449.819,38	2.139.376,11	2.350,1	0,0
Erhaltene Anzahlungen		182.830,27	182.830,27	0,00	0,00		
	Vorjahr	178.235,50	178.235,50	0,00	0,00		
aus Vermietung		2.349,56	2.349,56	0,00	0,00		
	Vorjahr	991,02	991,02	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen		12.890,18	12.890,18	0,00	0,00		
	Vorjahr	45.430,54	29.051,95	16.378,59	0,00		
Sonstige		383,19	383,19	0,00	0,00		
	Vorjahr	383,19	383,19	0,00	0,00		
Insgesamt		<u>2.806.506,66</u>	<u>424.595,10</u>	<u>557.175,46</u>	<u>1.824.736,10</u>	<u>2.243,00</u>	<u>0,00</u>
	Vorjahr	<u>2.927.664,47</u>	<u>322.090,39</u>	<u>466.197,97</u>	<u>2.139.376,11</u>	<u>2.350,10</u>	<u>0,00</u>

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2017
der
Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Objektbestand

Die Gesellschaft verfügt nur in Dassow über 125 (Vorjahr: 125) eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.726,36 m² (Vorjahr: 6.726,36 m²).

Im Berichtsjahr wurde ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Lübecker Str. 51 mit 8 Wohneinheiten und 270,18 m² Wohnfläche verkauft, Besitz, Nutzen und Lasten gehen erst zum 01.01.2018 über.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

1.2. Geschäftstätigkeit

Ziel ist es, die seit Jahren sehr gute Vermietungssituation in unserem Bestand aufrechtzuerhalten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

Wichtig ist uns, junge Mieter zu binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anzupassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen.

Bei unseren Investitionen wird auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen wird schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so können im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden. Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

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

Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses.

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung.

Um die Wege für die Mieter kurz zu halten, befindet sich in Rehna ein Mietercenter.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

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

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, die Ertragslage ist gestärkt und die Leerstände sind auf dem gleichen niedrigen Niveau wie im Vorjahr gehalten worden.

2.2. Lagebeurteilung

a.) Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Jahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von € 72.518,01 (Vorjahr: € 24.731,93) ab.

Im Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr war ein Jahresüberschuss von T€ 19 geplant. Auf der Grundlage der vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Erlöse, Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Zu den Planzahlen ergaben sich Abweichungen bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 14, bei den Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen von T€ - 9, bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 20 und bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von T€ 28.

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

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Verände- rungen
	T€ / 2016	T€ / 2017	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	575,0	587,7	12,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	300,6	-	- 300,6
c.) aus sonstigen L. u . L.	2,0	2,0	
Bestandsveränderungen	- 247,3	- 6,7	240,6
Sonstige betriebliche Erträge	19,5	30,5	11,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 270,5	- 212,5	58,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 30,1	-	30,1
Rohergebnis	349,2	401,0	51,8
Personalaufwand	- 8,7	- 9,3	- 0,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 115,4	- 114,5	0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 61,6	- 70,0	- 8,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	-	- 0,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 130,8	- 126,3	4,5
Ergebnis nach Steuern	33,2	80,9	47,7
Außerordentliche Aufwendungen			-
Steuern	- 8,7	- 8,4	0,3
Jahresergebnis	24,5	72,5	48,0

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich erhöht, weil zum einen höhere Istmieteinnahmen erzielt wurden und die Kosten des Leerstandes gesenkt werden konnten und zum anderen die abgerechneten Betriebskosten 2016 gestiegen waren.

Das Gewerbegebiet Holmer Berg ist im Jahr 2016 abverkauft worden, so dass im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse aus Verkäufen erzielt werden konnten und keine Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke entstanden waren.

Die Bestandsveränderungen des Berichtsjahres sind ausschließlich auf die veränderten Betriebskosten zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um die Zuwendung der Stadt Dassow in Höhe von T€ 12.

Die Reduzierungen der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind zurückzuführen auf geringere Betriebskosten von T€ 11 und geringere Instandhaltungskosten von T€ 47.

Forderungsverluste im Berichtsjahr sind mit T€ 1,5 (Vorjahr: T€ 4,5) 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€ 1,1 (Vorjahr: T€ 3,5) anzugeben.

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

b.) Finanzlage

Die Finanzlage unserer Gesellschaft ist geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wurden die Gesamtkreditverbindlichkeiten nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute erfasst.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs.

Kapitalstruktur

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betrugen T€ 126,3. 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 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 4,8 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist mit 4,4 % anzugeben.

Bei der Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 6 und 14 Jahren.

Alle für das Jahr 2018 anstehenden Anschlussprolongationen für Kredite sind verhandelt worden. Ausgehend von Zinssätzen von 5,85 % konnten neue Zinssätze von 0,79 % bis 2,17 % in Abhängigkeit der Laufzeit der Zinsbindung verhandelt werden. Zusätzlich sind in 2018 Sondertilgungen in Höhe von T€ 83,3 geplant. Die Sondertilgungen, die Zinsanschlussprolongationen und die vollständige Tilgung eines Kredites in 2018 werden sich ab 2019 reduzierend auf die Annuität auswirken.

Die Kapitaldienstquote wird ab 2019 auf unter 50 % absinken.

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

In 2017 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Investitionen

Der Gesellschaft würden aus den laufenden jährlichen Mitteln für aktivierbare und nicht aktivierbare Investitionen durchschnittlich T€ 85 zur Verfügung stehen, das entspricht einer Investitionssumme 12,60 €/m² Wohnfläche. Im Berichtsjahr war es nicht notwendig die zur Verfügung stehenden Mittel voll auszuschöpfen, da der Bestand vollständig saniert ist und keine notwendigen größeren Investitionen anstanden. Es wurden neben den allgemeinen laufenden Reparaturen auch die Wohnungen für die Vermietung hergerichtet.

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

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

Liquidität

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:

	Vorjahr	Lfd. Jahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	140	187
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	305	292
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-240	-221
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>199</u>	<u>265</u>
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>265</u>	<u>336</u>

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2017 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

c.) 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:

	31.12.2016		31.12.2017		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagevermögen					
Grundstücke mit uns ohne Bauten	4.186,9	90,3	4.072,4	88,8	-114,5
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	177,7	3,8	171,0	3,7	-6,7
Forderungen aus Vermietung	6,3	0,1	3,4	0,1	-2,9
sonstige Vermögensgegenstände	4,0	0,1	5,2	0,1	1,2
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	264,6	5,7	336,1	7,3	71,5
Gesamtvermögen	<u>4.639,5</u>	<u>100,0</u>	<u>4.588,1</u>	<u>100,0</u>	<u>-51,4</u>

	31.12.2016		31.12.2017		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<u>Summe Passiva</u>					
Eigenkapital	1.574,5	33,9	1.647,0	35,9	72,5
Investition. mit Sonderpostenanteil	1,4	0,0	1,4	0,0	0,0
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	<u>2.589,2</u>	<u>55,8</u>	<u>2.382,0</u>	<u>51,9</u>	<u>-207,2</u>
	<u>4.165,1</u>	<u>89,8</u>	<u>4.030,4</u>	<u>87,8</u>	<u>-134,7</u>
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	128,9	2,8	127,1	2,8	-1,8
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und	113,4	2,5	226,1	2,5	112,7
aus Lieferungen und Leistungen	45,4	1,0	12,9	0,3	-32,5
gegenüber Anderen	179,7	3,9	185,6	4,0	5,9
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>7,0</u>	<u>0,1</u>	<u>6,0</u>	<u>0,1</u>	<u>-1,0</u>
	<u>474,4</u>	<u>10,2</u>	<u>557,7</u>	<u>9,7</u>	<u>83,3</u>
Gesamtkapital	<u>4.639,5</u>	<u>100,0</u>	<u>4.588,1</u>	<u>97,5</u>	<u>-51,4</u>

Das Anlagevermögen veränderte sich um die planmäßigen Abschreibungen von T€ 114,5 und beträgt 88,8 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für 2017 und verringerten sich im Wesentlichen wegen gesunkener Gaskosten.

Die liquiden Mittel erhöhten sich im Berichtsjahr um T€ 71,5. Im Jahr 2018 werden sie sich planmäßig reduzieren, zum einen bei den Rückstellungen, wenn die sich aus der noch vom Landesförderinstitut zu erstellenden Schlussabrechnung für das Gewerbegebiet ergebende Zahlungsverpflichtung erfüllt wird und zum anderen sind neben den laufenden auch Sonder tilgungen von Krediten geplant.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 72,5 erhöht und beträgt T€ 1.647,0 (Vorjahr: 1.574,5). Die Eigenkapitalquote stieg von 33,9 % auf 35,9 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich um die planmäßigen Tilgungen. Mit Ausnahme der Dezemberannuität T€ 18,9 eines Kreditinstitutes, die erst im Januar des Folgejahres abgebucht worden ist.

Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um die im Dezember 2017 nicht abgebuchte Annuität. Es verringerten sich um die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, da diverse Versorger Guthaben ausgewiesen haben und die Straßenausbaubeiträge beglichen worden sind.

In der Position Passive Rechnungsabgrenzung sind die vorausbezahlten Mieten für Januar.

2.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Leerstandsquote, Fluktuation, Liquidität, Kapitaldienstfähigkeit, Investitionstätigkeit €/m²/Wohnfläche, Mietausfälle und Miethöhe heran.

Von unseren 125 Wohnungen standen am Bilanzstichtag 4 Wohnungen leer, die sich alle im verkauften Objekt (Vorjahr: 3) befinden, das entspricht einem Leerstand von 3,2 % (Vorjahr: 2,4 %).

Die Fluktuationsrate von 12,8 % stieg im Verhältnis zum Vorjahr von 9,6 % an. Es sind 16 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 15 Neuvermietungen.

Der laufende Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete hat sich von 59,69 % im Vorjahr auf 56,47 % reduziert.

Für die bauliche Instandhaltung der Objekte sind T€ 45,9 (Vorjahr: T€ 93,0) aufgewandt worden. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 6,82 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 13,83 je m² Wohnfläche).

Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen, hat sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen von 0,2 % im Vorjahr auf 0,1 % im Berichtsjahr verringert.

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete per Dezember 2017 stieg auf Grund von Mieterhöhungen über den gesamten Bestand (mit Ausnahme des verkauften sanierungsbedürftigen Objektes) von durchschnittlich 5,14 €/m² auf 5,30 €/m².

2.4. Gesamtaussage

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit mehreren Jahren stetig steigend und führte im fünften Jahr in Folge zu einer Senkung des Leerstandes. Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Die erfolgten Sanierungen in den zurückliegenden Jahren, die Ansiedlung von Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck haben sich stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

Die regelmäßige Anpassung der Instandhaltungsaufgaben, an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter, wird zu zufriedenstellenden Vermietungsergebnissen führen. Außerdem werden unserer Gesellschaft aufgrund der bereits erfolgten Zinsanpassungen für das Jahr 2018 und den geplanten Sondertilgungen in 2018, die zu Annuitätenreduzierungen führen werden, ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stehen, um weitere wohnwertverbessernde Investitionen vornehmen zu können.

Aus allen bekannten Daten lässt sich ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können.

Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2022 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

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. 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. Die aktuellen Kapitalmarktzinssätze sind niedriger, als die, die die Gesellschaft derzeit zahlt. Selbst bei gleich hohen Tilgungsanteilen wird sich unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zinsniveaus die frei verfügbare Liquidität weiter erhöhen.

Die Gesellschaft hat die Chance genutzt und Forwarddarlehen für alle Kredite verhandelt, die für das Jahr 2018 zur Anschlussprolongation anstehen. Der Gesellschaft stehen ab dem Jahr 2019 weitere freie liquide Mittel zu Verfügung. Die Kapaldienstquote wird auf unter 50 % sinken.

Der Wirtschaftsplan bezieht die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit ein. Die Situation der Wohnungswirtschaft ist eng verknüpft 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. Zusätzlich profitieren wir in Dassow von der Nähe zu den alten Bundesländern und zur Ostsee.

Für den Standort Dassow gehen wir von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 5 Jahren lag die jährliche durchschnittliche Leerstandsquote häufig unter 3%. Die regionalen Bevölkerungsprognosen, die alle vor der Flüchtlingskrise für den Landkreis Nordwestmecklenburg erstellt worden sind, gehen von einem Gesamtbevölkerungsrückgang gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von 1,4% - 4,8 % aus. Dieser Prognose können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht mehr anschließen.

Wir gehen davon aus, dass wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zu den alten Bundesländern der Bevölkerungsrückgang geringer ausfällt. Dies ist in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt worden.

Im April 2018 standen keine Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Die Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen hat deutlich zugenommen.

Die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreis Nordwestmecklenburg ist zum 01.03.2018 angepasst worden. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktgemessene Mieten erzielbar sind.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Die Mieten liegen für unsere sanierten Wohnungen zwischen 5,20 €/m² und 6,50 €/m².

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als gering eingeschätzt. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderungen 0,87 %.

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.

Im Planungszeitraum von 2018 bis 2022 sind Gesamtinvestitionen für Instandhaltungen von T€ 335 geplant. Der Gesamtgewinn für den Planungszeitraum ist mit T€ 184 anzugeben. Der geplante Cashflow wird während des Planungszeitraumes bis 2022 positiv sein.

Der Kapitaldienst wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

Die Altanschießerbeiträge sind vollständig ausgeglichen worden.

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

Die Finanzmarktkrise hat bisher keine Auswirkungen auf die Gesellschaft gehabt.

Gadebusch, den 04.04.2018



Post

Geschäftsführerin

Anlagen

zum Jahresabschluss 2017 der GGD

Inhaltsverzeichnis:

- rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2017;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2017,
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Sitz:	Dassow
Postanschrift:	Steinstraße 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. Die Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Kommunalverfassung MV erfolgte mit Beschluss vom 23.03.2017. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 10.05.2017.
Handelsregister:	Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.
Stammkapital	Das Stammkapital der GGD beträgt EUR 153.400,00.
Gesellschafter:	Stadt Dassow. Die Gesellschafterin hält einen Geschäftsanteil
Gegenstand der Gesellschaft:	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Interesse der Stadt Dassow die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Dassow umzusetzen. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.

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

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

Organe:

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

Geschäftsführung:

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

Im Geschäftsjahr 2017 war als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2017 fanden 2 Gesellschafterversammlungen statt.

In den Gesellschafterversammlungen wurde Beschluss gefasst über:

- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2016
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2018 und zur 5-jährigen 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 01.01.2017 bis zum Prüfungsende 2018 haben 3 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurde Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzungen waren:

- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2016
- Beschluss Bestellung neuer Wirtschaftsprüfer
- Änderung und Ergänzung des Arbeitsvertrages der Geschäftsführerin
- Beschluss Verkauf Lübecker Str. 51, Dassow
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2018 und zur 5-jährigen Finanzplanung
- aktuellen wirtschaftlichen Situation der GGD

Gewerbeerlaubnis:

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr 2017 keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow

Steuerliche Verhältnisse

Steuerpflicht:	Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.
Gewerbeertrag:	Die Gesellschaft erfüllt 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 2016 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuererklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2016 dem Finanzamt eingereicht.
Außenprüfung:	Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen

EUR 4.072.448,44
(Vorjahr EUR 4.186.898,44)

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2017</u> <u>EUR</u>	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> <u>EUR</u>	<u>Abschreibungen</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2017</u> <u>EUR</u>
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten				
Grund und Boden	387.334,44	0,00	0,00	387.334,44
Gebäude	3.799.561,00	0,00	-114.450,00	3.685.111,00
Außenanlagen	2,00	0,00	0,00	2,00
	<u>4.186.897,44</u>	<u>0,00</u>	<u>-114.450,00</u>	<u>4.072.447,44</u>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	0,00	0,00	1,00
	<u>4.186.898,44</u>	<u>0,00</u>	<u>-114.450,00</u>	<u>4.072.448,44</u>

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).

zu: 1. Grundstücke mit Wohnbauten

Die Buchwerte zum 31.12.2017 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 125 Wohnungen.

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

Zu- und Abgänge sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

zu: 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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. Unfertige Leistungen	EUR	171.000,00
	(Vorjahr EUR	177.679,66)

Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 01.01.2017 bis 31.12.2017.

Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 182,8 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	3.436,08
	(Vorjahr EUR	6.279,92)

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

Die Einzelwertberichtigungen betrugen EUR 1.469,88. Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Vollstreckungsverfahren eingeleitet worden.

2. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	5.163,15
	(Vorjahr EUR	4.018,92)

	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	442,42	374,08
Forderungen an das Finanzamt	16,80	44,72
Debitorische Kreditoren	4.703,93	3.600,12
	<u>5.163,15</u>	<u>4.018,92</u>

Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellungen der Gesellschaft belegt.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (April 2018) waren die Forderungen aus der Kapitalertragsteuer für 2016 noch nicht ausgeglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	EUR	336.011,84
(Vorjahr	EUR	264.596,34)
<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>	
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	
Kasse	309,23	99,93
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.260,72	935,77
Aarealbank	24.276,62	16.458,72
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	310.165,27	247.101,92
	<u>336.011,84</u>	<u>264.596,34</u>

Die Erhöhung des Guthabens bei der Deutschen Kreditbank AG beinhaltet TEUR 19 Zinsen und Tilgung 12/17 Spk zu Lübeck, Abgang 02.01.2018

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

Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

NACHRICHTLICHER AUSWEIS**Mietkaution**

	EUR	48.755,97
(Vorjahr	EUR	43.764,79)

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

EUR	153.400,00
(Vorjahr EUR	153.400,00)

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

II. Kapitalrücklage

EUR	247.552,85
(Vorjahr EUR	247.552,85)

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

III. Gewinnrücklage**Gesellschaftsvertragliche Rücklage**

EUR	1.147.138,10
(Vorjahr EUR	1.147.138,10)

IV. Gewinnvortrag

EUR	26.441,95
(Vorjahr EUR	1.710,02)

In der Gesellschafterversammlung vom 26.09.2017 wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Vorjahres gem. §§ 9 Abs. 2 a), b) des Gesellschaftsvertrages, dem Gewinnvortrag zuzuschreiben.

V. Jahresüberschuss

EUR	72.518,01
(Vorjahr EUR	24.731,93)

B. Sonderposten für Investitionszulage

EUR	1.346,00
(Vorjahr EUR	1.400,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

<u>Stand</u> <u>01.01.2017</u>	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u>	<u>Abschreibung</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2017</u>
EUR	EUR	EUR	EUR
1.400,00	0,00	-54,00	1.346,00
<u>1.400,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-54,00</u>	<u>1.346,00</u>

Die Gesellschaft hat für die im Geschäftsjahr 1999 erhaltenen Investitionszulagen einen Sonderposten gebildet. Die Auflösung erfolgt in gleich bleibenden Jahresbeträgen.

C. Rückstellungen**1. Sonstige Rückstellungen**

	EUR	127.100,00
(Vorjahr	EUR	128.900,00)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2017</u>	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2017</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Publikations- und Prüfungskosten	9.000,00	-1.806,39 (A) -7.193,61	9.000,00	9.000,00
Beiträge VBG	100,00	-51,61 (A) -48,39	100,00	100,00
Holmer Berg	119.800,00	-72,12 (A) -1.727,88	0,00	118.000,00
	<u>128.900,00</u>	<u>-1.930,12 (A)</u> <u>-8.969,88</u>	<u>9.100,00</u>	<u>127.100,00</u>

Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten deckt die voraussichtlichen Kosten für die fachgerechte Begleitung der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017.

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

D. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

	EUR (Vorjahr EUR)	2.608.053,46 2.702.624,22)
	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
Sparkasse Lübeck	1.869.030,57	1.934.608,30
Landesförderinstitut	373.925,32	415.538,41
Altkredite:		
Deutsche Kreditbank AG, Berlin	346.184,39	352.477,51
Abgrenzung Tilgung und Zinsen	18.913,18	0,00
	<u>2.608.053,46</u>	<u>2.702.624,22</u>

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

Die Nachweise der Verbindlichkeiten sind durch Saldenmitteilungen der Darlehensgeber zum 31.12.2017 erbracht worden.

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

2. Erhaltene Anzahlungen

	EUR (Vorjahr EUR)	182.830,27 178.235,50)
	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
Anzahlung Heiz- und Warmwasserkosten	106.769,95	91.411,45
Anzahlung übrige Betriebskosten	76.060,32	86.824,05
	<u>182.830,27</u>	<u>178.235,50</u>

Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2017 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen. Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	EUR (Vorjahr EUR)	2.349,56 991,02)
--	----------------------	----------------------

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

	EUR	12.890,18
	(Vorjahr EUR	45.430,54)
	<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Herstellungskosten Erschließungsgebiet HB3	0,00	8.743,58
Instandhaltungen	813,55	51,14
Verwaltung	353,38	0,00
Betriebskosten	10.655,79	18.675,69
Sicherheitseinbehalte	1.067,46	1.581,54
Straßenausbaubeiträge	0,00	16.378,59
	<u>12.890,18</u>	<u>45.430,54</u>

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

Bis zum Prüfungszeitpunkt (April 2018) waren die Verbindlichkeiten, soweit diese fällig waren, nach den Unterlagen der Gesellschaft ausgeglichen.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

	EUR	383,19
	(Vorjahr EUR	383,19)
	<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
- aus Steuern		
Umsatzsteuer lfd. Jahr	<u>383,19</u>	<u>383,19</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

EUR	6.055,94
(Vorjahr EUR	6.975,91)

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft bereits im alten Jahr vereinnahmte Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die auf den Zeitraum Januar 2018 entfallen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Umsatzerlöse**

	EUR (Vorjahr EUR	589.697,45 877.573,60)
	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
a) aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten für Wohnungen	416.482,44	414.666,66
Pachterlöse	640,01	430,68
Umlagen für abgerechnete Betriebskosten	177.393,34	171.663,62
Erlösschmälerungen Leerstand	-7.332,15	-12.433,17
	-----	-----
	587.183,64	574.327,79
Erlöse aus Nebengeschäften	497,00	659,00
	-----	-----
	587.680,64	574.986,79
	-----	-----
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	300.570,00
	-----	-----
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Erlöse aus dem Gestattungsvertrag mit EDISCOM (Antenne)	2.016,81	2.016,81
	-----	-----
	<u>589.697,45</u>	<u>877.573,60</u>

zu: a) aus der Hausbewirtschaftung

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

Erlöse aus Nebengeschäften beziehen sich auf den Verkauf von Wertmarken zur Nutzung des Waschautomaten.

zu: b) aus dem Verkauf von Grundstücken

In Vorjahr wurde der Verkauf der letzten Fläche von 13.980 m² mit der Zahlung der 2. Kaufpreisrate vollzogen. Die erhaltene Anzahlung aus 2015 wurde verrechnet.

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

	EUR	-6.679,66
(Vorjahr	EUR	-247.262,01)
<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>	
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	
Gewerbegebiet Holmer Berg 3	0,00	-251.941,67
Unfertige Leistungen	-6.679,66	4.679,66
	<u>-6.679,66</u>	<u>-247.262,01</u>

Im Vorjahr waren Besitz, Nutzen und Lasten für das letzte Grundstück im Gewerbegebiet HB 3 an dem Käufer übergegangen.

Die Vorauszahlungen der Gesellschaft für gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten 2017 werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

	EUR	30.557,81
(Vorjahr	EUR	19.526,66)
<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>	
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	
Zuschüsse der Gesellschafterin	17.877,64	5.877,64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.930,12	2.171,20
Versicherungserstattungen und Schadensersatz	0,00	2.243,11
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	1.076,10	3.527,26
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	54,00	54,00
Erstattung von Gerichtskosten	6.419,21	533,50
Entschädigung Bagatellschäden	1.959,92	2.929,42
Übrige sonstige Erträge	1.240,82	2.190,53
	<u>30.557,81</u>	<u>19.526,66</u>

Die Gesellschafterin gewährt einen Verwaltungskostenzuschuss gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 16.07.2008 (TEUR 5,9) sowie einen Zuschuss für die Straßenbaubeiträge (TEUR 12).

Zur Auflösung von Rückstellungen siehe Erläuterungen zu den Rückstellungen.

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

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	EUR	-212.472,83
(Vorjahr	EUR	-270.520,17)
	<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umlagefähige Betriebskosten	-165.811,68	-174.007,45
Nicht umlagefähige Kosten	-767,43	-698,38
Instandhaltungskosten	-45.893,72	-93.042,32
Straßenausbaubeiträge	0,00	-2.772,02
	<u>-212.472,83</u>	<u>-270.520,17</u>

zu: Umlagefähige Betriebskosten

Heizkosten/Gas/Wartung Heizung/Heizungsstrom	-46.915,61	-59.643,14
Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	-45.709,93	-46.284,78
Müllabfuhr	-12.222,24	-9.090,28
Gartenpflege	-7.055,14	-6.657,20
Außenreinigung, Winterdienst	-2.846,10	-2.887,79
Versicherungen	-3.846,08	-3.925,02
Beleuchtung	-3.839,56	-3.961,21
Hauswart	-5.429,08	-5.034,02
Sonstige Kosten	-37.947,94	-36.524,01
	<u>-165.811,68</u>	<u>-174.007,45</u>

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen die Kosten für Strom und Gas für die Leerwohnungen.

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

Die sonstigen Kosten beinhalten Kosten für den Abrechnungsdienst TEUR 15,7, die Hausreinigung TEUR 11,3 und Kosten für den Antennenbetrieb TEUR 9,5.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

EUR	0,00
(Vorjahr	EUR
	-30.113,56)

Die Aufwendungen betrafen das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 und beziehen sich auf Vermarktungs- und Vertriebskosten sowie auf allgemeine Aufwendungen.

5. Personalaufwand

a) Gehälter	EUR	-9.255,00
	(Vorjahr EUR	-8.580,00)

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

Weiteres Personal ist bei der Gesellschaft nicht angestellt.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	-100,00
	(Vorjahr EUR	-100,00)

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

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	-114.450,00
	(Vorjahr EUR	-115.381,08)
	<u>2017</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Grundstücke mit Wohnbauten	-114.450,00	-115.231,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	-149,95
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
	<u>-114.450,00</u>	<u>-115.381,08</u>

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

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR -70.080,98
(Vorjahr EUR -61.636,14)

	<u>2017</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Sächliche Verwaltungskosten	-25.578,80	-18.964,50
Zuführung zu Wertberichtigungen	-1.469,88	-4.466,93
Aufwendungen der Geschäftsbesorgung	-43.032,30	-38.204,71
	<u>-70.080,98</u>	<u>-61.636,14</u>
<u>zu: Sächliche Verwaltungskosten</u>		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-6.410,21	-533,50
Sachversicherung	-904,40	-904,40
Kosten des Zahlungsverkehrs	-1.203,31	-912,73
Prüfungs- und Beratungskosten	-13.998,00	-13.998,00
Werbung	-1.258,51	-1.233,79
Beiträge	-915,00	-924,99
Andere Aufwendungen	-889,37	-457,09
	<u>-25.578,80</u>	<u>-18.964,50</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

EUR 0,00
(Vorjahr EUR 570,54)

	<u>2017</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Zinsen aus Girokonten	0,00	63,74
Erträge aus Abzinsung	0,00	506,80
	<u>0,00</u>	<u>570,54</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

EUR -126.350,28
(Vorjahr EUR -130.799,84)

	<u>2017</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Altkredite	-19.613,80	-19.956,35
Modernisierungskredite	-106.736,48	-110.604,58
	<u>-126.350,28</u>	<u>-130.560,93</u>
Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	0,00	-238,91
Zinsen auf Forderungen der Gesellschafterin	<u>-126.350,28</u>	<u>-130.799,84</u>

10. Ergebnis nach Steuern	EUR	80.866,51
	(Vorjahr EUR	33.278,00)

11. Sonstige Steuern	EUR	-8.348,50
	(Vorjahr EUR	-8.546,07)

Unter den sonstigen Steuern werden Grundsteuern für den eigenen Wohnungsbestand (TEUR 8,2) und für das Erschließungsgebiet "Holmer Berg" (TEUR 0,3) ausgewiesen.

12. Jahresüberschuss	EUR	72.518,01
	(Vorjahr EUR	24.731,93)

**Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit
der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse
nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)**

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

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

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

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

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

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

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

2017 fanden zwei Gesellschafterversammlungen und drei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

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

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

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

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

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

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 2017 eingehalten worden.

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

Verträge werden nach Sachgebieten getrennt in Vertragsordnern abgelegt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

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

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

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

- c) **Entspricht das Rechnungswesen 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) **Ermöglichen das Rechnungs- und das 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)?

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

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

s. 5a)

- 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?

s. 5a)

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

s. 5a)

- e) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

s. 5a)

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

s. 5a)

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

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

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

s. 6a)

- 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?

s. 6a)

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

s. 6a)

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

s. 6a)

- 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?

s. 6a)

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

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

Nein.

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

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

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

Nein.

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

Nein.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

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

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

Nein.

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

Das ist der Fall.

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

Das war nicht der Fall.

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

Nein.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Nein.

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

Ja.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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 1.648,4 (VJ: TEUR 1.574,5) Eigenkapital (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) und TEUR 2.939,7 (VJ: TEUR 3.063,5) Fremdkapital zusammen.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 35,9 % (VJ: 33,9 %).

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

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

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

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 war 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 sowie einen Zuschuss als Anteilsfinanzierung als Ausgleich der Straßenausbaubeiträge in Höhe von TEUR 12,0.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung der GGD liegt mit 36 % 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.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

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

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Nein.

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

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?**

Im Geschäftsjahr gab es keine verlustbringenden Geschäfte.

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

s. 15a)

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

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

Im Jahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die laufende Verwaltung der eigenen Immobilien führte 2017 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.

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVergleich
Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	576,0	589,7	13,7
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	2,0	-6,7	-8,7
Verkaufserlöse	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	10,0	30,5	20,5
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-241,0	-212,5	28,5
	-----	-----	-----
Rohergebnis	347,0	401,0	54,0
Personalaufwand/Gehälter	-9,0	-9,4	-0,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	-116,0	-114,5	1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-70,0	-70,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	0,0	-1,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-126,0	-126,3	-0,3
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-----	-----	-----
Ergebnis nach Steuern	27,0	80,8	53,8
Steuern	-8,0	-8,3	-0,3
	-----	-----	-----
Jahresergebnis	<u>19,0</u>	<u>72,5</u>	<u>53,5</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVergleich
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2017

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	19,0	72,5	-53,5
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	116,0	114,5	1,5
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 Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4,0	8,3	-12,3
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	-1,8	1,8
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	-27,5	27,5
8. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	131,0	166,0	-35,0
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
11. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-113,0	-94,6	-18,4
13. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-113,0	-94,6	-18,4
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	18,0	71,4	-53,4
15. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen es Finanzmittelbestandes	0,0	0,0	0,0
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	237,0	264,6	-27,6
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>255,0</u>	<u>336,0</u>	<u>-81,0</u>

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowWohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR je m ² und Monat	5,16	5,14	5,12	5,09
2. Betriebskosten EUR je m ² und Monat	2,16	2,26	2,20	2,01
3. Fremdkapitalzinsen EUR je m ² und Monat	1,57	1,62	1,73	1,87
4. Instandhaltungskosten EUR je m ² und Monat	0,57	1,13	0,48	2,39
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	30,88	32,52	35,22	39,03
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	56,47	59,69	74,87	99,81
6. Verwaltungskosten EUR je WE	344,26	305,64	305,64	305,64
7. Investitionen im Bestand EUR je m ²	6,82	13,94	6,11	28,66
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke mit Wohnbauten EUR je m ²	605,45	622,46	639,59	654,91
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten EUR je m ²	570,79	564,88	581,89	597,24
9. Durchschnittliche Verschuldung EUR je m ²	387,74	401,80	418,04	440,24
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	1,76	3,00	3,81	5,99
11. Fluktuationsquote (%)	12,80	9,60	8,80	13,60
12. Forderungsausfallquote (%)	0,07	0,16	1,04	2,07

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, DassowVerbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	<u>Stand am</u>	<u>Kredit-</u>		<u>davon</u>	<u>Stand am</u>	<u>Zinsen</u>
	<u>01.01.2017</u>	<u>aufnahme</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>Sonder-</u> <u>tilgungen</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>2017</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten						
Deutsche Kreditbank AG	352,5	0,0	-6,3	0,0	346,2	19,6
Landesförderinstitut	415,5	0,0	-41,6	0,0	373,9	10,9
Sparkasse zu Lübeck	1.934,6	0,0	-65,6	0,0	1.869,0	95,8
Sparkasse zu Lübeck (Zinsen/Tilgung 12-2017)					19,0	
Summe	<u>2.702,6</u>	<u>0,0</u>	<u>-113,5</u>	<u>0,0</u>	<u>2.608,1</u>	<u>126,3</u>

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2017

der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
Steinstraße 18
19205 Gadebusch

- A. Prüfungsauftrag
- B. Grundsätzliche Feststellungen
 - I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung
 - II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB
 - 1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen
 - 2. Unrichtigkeiten
 - 2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung
 - 2.2. Sonstige Unrichtigkeiten
 - III. Wesentliche Feststellungen
- C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung
- D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung
 - I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung
 - 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen
 - 2. Jahresabschluss
 - II. Lagebericht
 - III. Gesamtaussage des Jahresabschlusses
 - IV. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - 1. Vermögenslage (Bilanz)
 - 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)
 - 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
 - V. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
 - 1. Umfang der Bewirtschaftung
 - 2. Vermietungssituation
 - 3. Instandhaltung und Modernisierung
 - 4. Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten
- E. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrags
 - I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
 - II. Sonstige Feststellungen nach § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)
 - 1. Stellungnahme zur Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung
 - 2. Betriebliche Organisation
 - 3. Personal und Vollmachten
 - 4. Versicherungsschutz
 - 5. Planungswesen

- F. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach dem Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg- Vorpommern
1. Feststellung des Volumens der durch die öffentlich- rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen, sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung
 2. Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivate
 3. Spartenrechnung
 4. Liquiditätskennziffern
 5. Sachverhalte mit einigem Gewicht
 6. Entnahme aus dem Jahresgewinn, den Gewinnrücklagen und dem Eigenkapital
 7. Eigenkapitalausstattung, Vorwarnsystem
 8. Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers
 9. Rückstellung Aufbewahrungspflicht
 10. Erklärungen der Aufsichtsinstanzen
 11. Anwendung des Vergaberechts
 12. Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (ZIP M-V)
 13. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke
 14. Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten
 15. Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands
 16. Durch die Gesellschafterin verbürgte Verbindlichkeiten
 17. Kreditprolongationen
 18. Kennziffer Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten pro Mitarbeiter (WE/MA)
 19. Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen
- G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Anlagen

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017
Anhang

2. Lagebericht

3. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

4. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

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

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

7. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

8. Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Allgemeines Abkürzungsverzeichnis

BGBL	Bundesgesetzblatt
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach- Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IDW PS	Prüfungsstandard des IDW
IDW RS WFA	Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des IDW zur Rechnungslegung
IKS	Internes Kontrollsystem
KFZ	Kraftfahrzeug
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern
KVerf M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern LRH
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg- Vorpommern
LRH Grundwerk	Grundsätze des LRH M-V zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III KPG M-V
MA	Mitarbeiter
TEUR	Tausend EURO
WE	Wohneinheiten
WGR GmbH	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Radegasttal mbH
ZIP M-V	Zukunftsinvestitionsgesetz Mecklenburg- Vorpommern

A. Prüfungsauftrag

Auf Vorschlag des Aufsichtsrats der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,
(im folgenden Gesellschaft oder GGD)

erteilte uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern mit Vertrag vom 11. September 2017 den Auftrag (Az: 21-13.0231-134/2017) im Namen und für Rechnung der Gesellschaft gemäß § 11 Abs. 1 und 3 i. V. m. § 14 Abs. 1 Kommunalprüfungsgesetz (KPG),

- die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung für das Geschäftsjahr 2017,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017,
- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und
- die wirtschaftlichen Verhältnisse im Geschäftsjahr 2017

nach den Vorschriften des § 13 KPG i. V. m. den §§ 316 ff. des Handelsgesetzbuches zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten.

Gegenüber dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erklären wir unsere Verpflichtung zur Unabhängigkeit, Unbefangenheit und Unparteilichkeit i. S. der Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung und bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir

- die Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) (PS 200 ff., PS 450, PS 720),
- das Kommunalprüfungsgesetz (vgl. §§ 13, 14 KPG),
- die Richtlinien im Sinne der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe,
- die aktuellen Rundschreiben an Wirtschaftsprüfer des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern (Rundschreiben 1 und 2 / 2017 LRH und Grundwerk des LRH vom 14. November 2017) und
- die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG)

beachtet.

Die Prüfung wurde von uns, der BTR SUMUS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, durchgeführt.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C bis F im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte „uneingeschränkte Bestätigungsvermerk“ wird in Abschnitt G wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang (Anlagen 1) sowie den Lagebericht (Anlage 2) beigefügt.

Die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse sind in der Anlage 3 tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 4. In Anlage 5 ist die Bearbeitung des Fragenkatalogs gem. § 53 HGrG wiedergegeben, in der Anlage 6 Plan-Ist-Vergleiche zwischen dem Erfolgsplan und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Finanzplan und den tatsächlichen Vermögensveränderungen, in der Anlage 7 eine Übersicht über die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, und in der Anlage 8 eine Verbindlichkeiten Übersicht und Kreditentwicklung.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit gelten - auch im Verhältnis zu Dritten - die vereinbarten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017", die als Anlage 9 beigefügt sind.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht und im Jahresabschluss die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Die Wohngebäude der Gesellschaft wurden in den Jahren 1957 bis 1987 gebaut. Nach der politischen Wende wurden 1993/94 die aktuell bewirtschafteten Grundstücke und Gebäude im Ulmenweg 12, 12a (Bautyp: Mauerbau), Ulmenweg 12b, 14-17 (Bautyp: Plattenbau), in der H. Litzendorf-Str. 17, 29, 31, 33, 35 und 37 (Bautyp: Plattenbau), im Molkereiweg 8, 10, 12 (Bautyp: Mauerbau) und in der Lübecker Str. 51 (Bautyp: Mauerbau) bewertet. Der Wert des Grund und Bodens wurde auf TEUR 387,3, der der Gebäude auf TEUR 2.402,4 festgesetzt, die Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Diesen Werten wurde eine Altschuldenlast in Höhe von TEUR 501,3 zugeordnet. Für die Durchführung erheblicher Modernisierungsmaßnahmen in allen Häusern wurden Kredite in Höhe von TEUR 3.986,0 aufgenommen. Das führte zu einer hohen Kapitaldienstquote. Sie setzt die Tilgungen und Zinsen ins Verhältnis zu den Nettomieterlösen. 2012 betrug diese Quote 74,0 %. Die Kapitaldienstquote beträgt per 31. Dezember 2017 56,47% und wird sich aufgrund der Anschlussprolongationen 2018 mit niedrigeren Zinsen auf unter 50 % verringern.

Die Gesellschaft hat im September 2006 die Verwaltung, Sanierung und Modernisierung von eigenen Immobilien in Dassow mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag an die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Gadebusch, übertragen. 2015 verlängerte der Aufsichtsrat den Geschäftsbesorgungsvertrag bis zum 31. Dezember 2018. Danach verlängert sich der Vertrag dann jeweils um 5 Jahre, wenn er nicht fristgerecht gekündigt wird.

Für die Geschäftsbesorgung entstanden 2017 für 125 Vermietungseinheiten Kosten in Höhe von TEUR 43,0. Diese Kosten sind geringer als eine Eigenverwaltung mit Sachkosten für ein Büro und Personalkosten für eine tariflich bezahlte Fachkraft mit Urlaubs-, Krankheits- und Fortbildungsververtretung, die den Wohnungsbestand verwalten, die Mietenbuchhaltung, die Betriebskostenabrechnung, die Finanzbuchhaltung und den Jahresabschluss erstellen sowie die Reparaturaufträge abwickeln müsste.

Die Lage der Gesellschaft stellt sich in der Wohnungsverwaltung wie folgt dar. Einnahmen aus Mieten und Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 575) standen Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten inklusive laufender Instandhaltungen in Höhe von TEUR 212 (Vorjahr: TEUR 271) gegenüber. Das führte zu einem Nettomieterlös in Höhe von TEUR 376 (Vorjahr: TEUR 304). Davon waren die jährlichen Verwaltungsausgaben in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 62) abzuziehen, so dass TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 242) für die Sanierung und Modernisierung der Mietwohngrundstücke sowie für die Finanzierungszinsen zur Verfügung standen. TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 131) betrugen die Finanzierungszinsen, TEUR 105 die laufenden Tilgungen.

In die bauliche Instandhaltung investierte die Gesellschaft 2017 TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 93). Mit diesen Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben kann die Gesellschaft die Wettbewerbsfähigkeit und die nachhaltige Vermietung erhalten. Von 125 (Vorjahr: 125) Wohn- und Geschäftseinheiten sind 117 (Vorjahr: 117) voll, 5 (Vorjahr: 5) teil und 3 (Vorjahr: 3) unsaniert. Die letzten Verbindlichkeiten aus den Schmutzwasseraltanschließerkosten an den Zweckverband Grevesmühlen wurden in den Vorjahren beglichen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die in der Wohnungsverwaltung erwirtschafteten Erträge ausreichen, um Zinsen und Tilgungen der Darlehen für die Wohngebäude der Gesellschaft zu leisten und einen Überschuss zu erwirtschaften. Mit der inzwischen erreichten geringen Leerstandsquote erhöhen sich die Mieteinnahmen, so dass sich die Lage weiter verbessert hat.

Die Lage der GGD ist eng mit dem regionalen Arbeitsmarkt und der demographischen Entwicklung verbunden. Es wird erwartet, dass mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen in den Gewerbegebieten sich die Vermietungslage weiter stabilisieren wird.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt IV durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen

Die Entwicklung der Gesellschaft hängt von der demographischen Entwicklung und dem regionalen Arbeitsmarkt in der Region Dassow ab.

Aufgrund des Verkaufs der Gewerbeflächen in Vorjahren ist mit der weiteren Ansiedlung von Gewerbe und damit zusätzlichen Arbeitsplätzen und Wohnbedarf zu rechnen.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 35,9 % über der vom Landesrechnungshof favorisierten Quote von 25 %.

2. Unrichtigkeiten

2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung stellten wir bei unserer Prüfung nicht fest.

2.2. Sonstige Unrichtigkeiten

Sonstige Unrichtigkeiten stellten wir im Laufe unserer Prüfung nicht fest.

III. Wesentliche Feststellungen

Mit der Anwendung des BilRUG ab dem Jahr 2016 ergaben sich bei der Gesellschaft weder Ausweis- noch Ansatz- noch Bewertungsänderungen. Die Kennzahlen sind mit den Jahren vor 2016 vergleichbar.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Abschlussprüfung war

- die Buchführung für das Geschäftsjahr 2017,
- der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2017,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und Anhang,
- der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017,
- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Der Prüfungsauftrag wurde durch das Grundwerk des Landesrechnungshofes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (im Folgenden LRH-Grundwerk) um nachfolgende Prüfungen und Darstellungen erweitert:

- Feststellung des Volumens der durch die öffentlich-rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung,
- Prüfung nach § 53 HGrG (Fragenkatalog, IDW PS 720),
- Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivatgeschäft,
- Spartenrechnung,
- Liquiditätskennziffern,
- Sachverhalte mit einigem Gewicht,
- Entnahme aus Jahresgewinnen, Gewinnrücklagen und Eigenkapital,
- Eigenkapitalausstattung, Vorwarngrenzwert,
- Einfluss der aktuellen Wirtschaftskrise,
- Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers,
- Rückstellung Aufbewahrungspflicht,
- Erklärungen der Aufsichtsinstanzen,
- Anwendung des Vergaberechts,
- Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (ZIP M-V),
- Entsprechende Bestimmungen in der Satzung,
- Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke,
- Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten,
- Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands,
- Kreditprolongationen,
- Kennziffer „Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter“ (WE/MA) und Prüfung
- der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen.

Über die vorgenannten Prüfungen wird in den Abschnitten E und F gesondert berichtet.

Die Verantwortung für die Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht sowie für die uns gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, die uns vorgelegten Unterlagen und die sonstigen Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung dahingehend zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet wurden. Die Prüfung umfasst weiterhin die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreterin, des Lageberichts, der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Gesellschaft ist nach unseren Feststellungen gegen die betriebsüblichen Risiken, insbesondere Feuer, Wasser, Wind, Hagel, Glasbruch, Gebäudehaftpflicht, Haftpflicht und Einbruchdiebstahl versichert. Die Versicherungsverträge haben uns vorgelegen, die Prämien wurden regelmäßig bezahlt. Eine abschließende Beurteilung, ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind oder ob Unterversicherungen vorliegen, ist im Rahmen einer Abschlussprüfung nicht üblich und war auch nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Abschlussprüfung wurde im April 2018 in den Geschäftsräumen der Geschäftsbesorgerin durchgeführt, der Bericht wurde anschließend in unseren Büroräumen abgefasst.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Eric Livonius, Hamburg, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 7. Juni 2017 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 26. September 2017 unverändert festgestellt und ist gem. § 16 Abs. 5 KPG M-V öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht worden.

Zur Prüfung wurden uns der jeweils von der Geschäftsführung erstellte vorläufige Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der vorläufige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 übergeben.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns ferner die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Saldenbestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Sämtliche von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise erbrachten die Geschäftsführung und die zur Auskunft benannten Mitarbeitern der Geschäftsbesorgerin bereitwillig.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfungen haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet sowie den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß IDW PS 720 nach § 53 HGrG bearbeitet.

Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätte erkennen können.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand unseres Auftrags war nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung habe ich jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat, der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld und die Branchenrisiken der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns ausgehend von der Organisation der Gesellschaft mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Geschäftsführung und durch Einsicht in die Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir die Wirksamkeit des rechnungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) geprüft.

Gemäß dem internen Kontrollsystem (IKS) der Geschäftsbesorgerin sind die Vertretungen und die Vollmachten eindeutig festgelegt und schriftlich fixiert. Die Zeichnungsvollmachten sind klar geregelt. Ohne Zustimmung der Geschäftsführerin ist keine Verfügung über die Konten möglich. Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden erfolgen ausschließlich nach Information des Aufsichtsrates. Instandhaltungen erfolgen nur auf Antrag, gegen ein Angebot bzw. einen genau spezifizierten Auftrag und werden anhand der Tätigkeitsaufzeichnungen, die vom Hauswart oder den Mietern unterschrieben werden, kontrolliert. Aufgrund der Integration der Mietenbuchhaltung in die Finanzbuchhaltung sind anhand der Bankauszüge die finanziellen Bewegungen sowohl in der Mietenbuchhaltung als auch in der Finanzbuchhaltung überprüfbar. Die Fünfjahreswirtschaftspläne, die alljährlich aktualisierte Ertragswertübersicht, der monatliche Mietzahlungs- Soll- Ist- Vergleich, die monatliche Mietschuldenübersicht, die monatliche Fluktuationsübersicht, die monatliche Leerstandsübersicht und die monatliche Liquiditätsplanung bilden das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft. Damit wird das Unternehmen gesteuert und der laufende Betrieb überwacht.

Ausgehend von einer Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Die Prüfungsplanung legte als Schwerpunkte für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 fest:

- die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung,
- das Risikofrüherkennungssystem,
- das Anlagevermögen,
- das Umlaufvermögen und
- die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung erfolgte anhand der Vorschriften der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern und des Gesellschaftsvertrages. Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen und der Gesellschafterversammlung wiesen keine Verstöße gegen diese Vorschriften auf. Auch die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen entsprachen ihnen.

Maßstab für die Prüfung des Anlagevermögens waren die Grundbücher, die gesetzlichen Abschreibungsvorschriften und die Beschlüsse der Aufsichtsgremien.

Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten wurden nicht angefordert. Wir haben uns durch angemessene Ersatzprüfungshandlungen und die Ein- und Auszahlungen seit dem 31. Dezember 2017 vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.

Die Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgte anhand der Darlehensverträge und der in den Grundbüchern aufgeführten Grundschulden. Die bilanzierten Verbindlichkeiten und die Zinsen wiesen keine Abweichungen von diesen Vorgaben auf. Saldenbestätigungen der Kreditinstitute lagen vor.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bücher werden auf der EDV-Anlage der Geschäftsbesorgerin mit dem Programm Wodis-Sigma Release 8.0 geführt. Das verwendete Wohnungsverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm wurde von der PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert. Das Programm ermöglicht bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung.

Die Buchführung und der angewandte Kontenplan gewähren einen ausreichenden Einblick in den Geschäftsablauf und ermöglichen die ordnungsmäßige Prüfung des Jahresabschlusses.

Der von Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Eric Livonius, Hamburg, geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 war nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in den Büchern der Gesellschaft vorgetragen.

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen des Geschäftsbesorgers ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Buchführung entsprach nach den im Rahmen unserer Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen während des gesamten Geschäftsjahres den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages. Die bei der Prüfung der außerbuchhalterischen Bereiche gewonnenen Informationen führten nicht zu abweichenden Feststellungen hinsichtlich der Buchführung.

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften, den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Formblättern für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresschlusses wurde gemäß § 13 Absatz 1 KPG M-V kein Gebrauch gemacht.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 wurden ordnungsmäßig aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (BGBL 1970 I S. 1334, BGL 2015 I S. 1245).

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Unsere Prüfung ergab keine Beanstandungen.

II. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

III. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

IV. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten relativ begrenzt.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2017 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2016 gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet. Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem mittel- bis langfristig bzw. kurzfristig verfügbaren Kapital zugeordnet.

BTR SUMUS |

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016:

Vermögensstruktur

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>		<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
Langfristig gebundenes Vermögen					
Grundstücke	4.072	88,8	4.187	90,3	-115
	4.072	88,8	4.187	90,3	-115
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte und Forderungen	175	3,8	184	4,0	-9
Flüssige Mittel	336	7,3	264	5,7	72
Übrige Aktiva	5	0,1	4	0,1	1
	516	11,2	452	9,7	64
Gesamtvermögen	4.588	100,0	4.639	100,0	-51

Kapitalstruktur

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>		<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
Lang/&mittelfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	1.648	35,9	1.576	34,0	72
Verbindlichkeiten Gesellschafter	0	0,0	0	0,0	0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	2.382	51,9	2.589	55,8	-207
	4.030	87,8	4.165	89,8	-135
Kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	127	2,8	129	2,8	-2
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	226	4,9	113	2,4	113
Übrige Passiva	205	4,5	232	5,0	-27
	558	12,2	474	10,2	84
Gesamtkapital	4.588	100,0	4.639	100,0	-51

Die Vermögensstruktur ist unverändert, branchengerecht durch den hohen Anteil der Immobilien gekennzeichnet. Sie sind durch langfristig verfügbares Kapital nahezu gedeckt.

Der Buchwert der Grundstücke hat sich verringert.

Die Forderungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern.

Die Rückstellungen betreffen Jahresabschluss- und Prüfungskosten, einen geringen Betrag für die Berufsgenossenschaft und Verpflichtungen aus dem Gewerbegebiet Holmer Berg III.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch die laufenden Tilgungen der Immobilienkredite.

Die Vermögens- und Finanzstruktur stellt sich zum jeweiligen Jahresende in Kennzahlen wie folgt dar:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Anlagenintensität = $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	88,8%	90,2%	86,5%
Kapitalumschlagshäufigkeit = $\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtkapital}}$	12,9%	18,9%	11,1%
Eigenkapitalquote = $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	35,9%	33,9%	31,2%

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wird nachstehend eine Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017 mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt. Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS-21 aufgestellt. Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit betreffen die Tilgungen und Zinszahlungen für die Immobiliendarlehen.

Die Veränderung des "Finanzmittelfonds" der Gesellschaft sind nach den Verursachungsbereichen laufende Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde indirekt ermittelt (gemäß DRS-21).

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Flüssige Mittel	336	265

Unter Einbeziehung der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung veränderte sich der Finanzmittelfonds wie folgt:

	<u>2017</u> <u>TEUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
Finanzmittelfondsveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit		
1. Jahresergebnis	72	25
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	115	115
3. +/- Zunahme/ Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	0
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	0
Cash Flow vor Tilgung DVFA/SG	<u>187</u>	<u>140</u>
5. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. +/- Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2	16
7. +/- Ab-/Zunahme der Forderungen aus Leistungen sowie anderer Aktiva, die weder Investitions- noch Finanzierungstätigkeit sind	8	282
8. +/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Leistungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die weder Investitions- noch Finanzierungstätigkeit sind	-27	-264
9. + Zinsaufwand aus Darlehen	<u>126</u>	<u>131</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>292</u>	<u>305</u>
Finanzmittelfondsveränderung aus Des-/Investitionstätigkeit		
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>
Finanzmittelfondsveränderung aus Finanzierungstätigkeit		
12. +/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (2017 nur Tilgung Immobiliendarlehen)	-95	-109
13. - Zinsaufwand Darlehen (nur für Immobiliendarlehen)	<u>-126</u>	<u>-131</u>
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-221</u>	<u>-240</u>
14. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	71	65
15. + Finanzmittelfonds am 1. Januar	<u>265</u>	<u>200</u>
16. Finanzmittelfonds am 31. Dezember	<u>336</u>	<u>265</u>

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Ergebnisstruktur:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>		<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	590	101	876	139	-286
Bestandsveränderung	-7	-1	-247	-39	240
Gesamtleistung	583	100	629	100	-46
Sonstige betriebliche Erträge	30	5	20	3	10
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-212	-36	-301	-48	89
Rohergebnis	401	69	348	55	53
Personalaufwand	-9	-2	-9	-1	0
Abschreibungen	-115	-20	-115	-18	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-78	-13	-70	-11	-8
Betriebsergebnis	199	34	154	24	45
Zinserträge	0	0	1	0	-1
Zinsaufwand	-126	-22	-130	-21	4
Finanzergebnis	-126	-22	-129	-21	3
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	73	13	25	4	48

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus Mieten und den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Im Vorjahr enthielten die Umsatzerlöse Kaufpreise in Höhe von TEUR 300,6.

Die Bestandsminderung betrifft die Veränderung des Bestandes der noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Zuschüsse der Gesellschafterin zu den Verwaltungskosten und zu den Straßenausbaubeiträgen, zu den Entschädigungen aus Bagatellschäden, Erträge aus in Vorjahren ausgebuchten Forderungen etc.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR 50 niedrigere Instandhaltungskosten an.

Die Zinsen verringerten sich aufgrund der Tilgungen der Kredite.

BTR SUMUS |

Die Ergebnisstruktur wird in Kennzahlen im Jahresvergleich im Folgenden dargestellt. Die Umsatzrentabilität errechnet sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Ertragsteuern und vor Zinsen zu den Umsatzerlösen, die Eigenkapitalrentabilität aus dem Verhältnis des Ergebnisses nach Ertragsteuern zum Eigenkapital:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Umsatzrentabilität (brutto):	33,7%	17,6%	16,5%	38,1%
Eigenkapitalrentabilität:	4,4%	1,6%	-3,2%	6,8%

Die Umsatzrentabilität änderte sich seit den Jahren der Erschließung der Gewerbegebiete von Jahr zu Jahr deutlich in Abhängigkeit von den Verkaufserlösen für die Gewerbegrundstücke.

Ertragsteuern entstanden - trotz der erwirtschafteten Jahresüberschüsse - aufgrund der Verlustvorträge aus den Vorjahren nicht.

V. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

Die Gesellschaft hat die Bewirtschaftung ihres eigenen Hausbesitzes einer Geschäftsbesorgerin übergeben. Die Geschäftsbesorgungsentgelte werden nach Vermietung, Reparaturen, Rechtsverfolgung und Verkauf unterschieden und sind angemessen. Der Aufsichtsrat als Kontrollorgan wird regelmäßig und intensiv informiert und kann jederzeit über die Geschäftsführerin auf die Geschäftsbesorgerin Einfluss nehmen. Die Geschäftsbesorgerin hat alle Ausschreibungsverpflichtungen erfüllt. Für die Kommune hat der Einsatz der Geschäftsbesorgerin den Vorteil professioneller Verwaltung und die Nutzung von Synergien mit einer größeren Verwaltungseinheit.

Zusätzlich zur Wohnungsbewirtschaftung hatte die Gesellschafterin die Geschäftsbesorgerin mit der Erschließung und dem Verkauf des Gewerbegebiets Holmer Berg 3 beauftragt. Die sich aus der zu erstellenden Abrechnung des Gewerbegebietes gegenüber dem Landesförderinstitut ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind in den Rückstellungen mit TEUR 120 erfasst worden.

1. Umfang der Bewirtschaftung

Es werden 125 (Vorjahr: 125) Wohnungen mit 6.726 m² (Vorjahr: 6.726 m²) Wohnfläche, bewirtschaftet. Der letzte Teil des Gewerbegebiets Holmer Berg 3 wurde 2015 vollständig verkauft. Besitz, Nutzen und Lasten gingen Anfang 2016 über.

Der Wohnungsbestand hat zum 31. Dezember 2017 einen Buchwert von TEUR 4.072 (Vorjahr: TEUR 4.187). Der Buchwert der Wohn- und Nutzfläche beträgt damit EUR 605 pro m² (Vorjahr: EUR 623 pro m²).

2. Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen 4 Wohnungen im verkauften Objekt (Übergang Nutzen und Lasten im Jahr 2018) leer. Diese waren nicht vermietbar. Der Leerstand entwickelte sich wie folgt: 2016: 3, 2015: 2; 2014: 3; 2013: 6. Daraus ermittelte die Geschäftsbesorgerin zum Bilanzstichtag einen Leerstand von 3,2 % (2016: 2,4 %, 2015: 1,6 %; 2014: 2,4 %; 2013: 4,8 %). Der Leerstand der Wohnungen wird zu jedem 3. Werktag eines Monats nach Häusern, Wohnungsgrößen und Stockwerken festgestellt und ausgewertet. Zusätzlich zur Auswertung der Leerstände erfolgt eine Analyse der Belegung, um daraus Rückschlüsse auf die Nachfrage und den Bedarf zu ziehen und Vermietungsmaßnahmen einzuleiten.

Es wurden folgende Mieterträge erzielt (Delta = Veränderung zum Folgejahr in %):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Delta</u>	<u>2015</u>	<u>Delta</u>	<u>2014</u>	<u>Delta</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Wohnräume	594	586	1	570	3	566	1
Erträge ausgebuchte Mieten	1	3	-67	3	0	1	200
Erlösschmälerungen	-7	-12	-42	-16	-25	-25	-36
Verluste Mieten	-1	-4	-75	-9	-56	-9	0

Die Mieteinnahmen überstiegen die laufenden Ausgaben.

Die Abrechnung der Betriebskosten für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 ist in 2017 erfolgt.

Zum 20. jeden Monats wird die Mietschuldenübersicht nach Mietern geordnet aktualisiert, ausgewertet und entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert.

3. Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden aufwendet:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instandsetzung in TEUR:	45,9	93,0	41,1	193,5	92,7
Durchschnittlicher Investitionssatz EUR/m²:	6,8	13,8	6,1	28,7	13,7

Der durchschnittliche Investitionssatz ermittelt sich pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus Mitteln der Gesellschaft.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen sind die unternehmens- und objektbezogenen Planungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Sie werden alljährlich geplant. Die Durchführung wird monatlich überprüft und Abweichungen eingearbeitet.

BTR SUMUS |

Die Abwicklung der Bauleistungen und der technischen Beratung erfolgt teils durch Fremdfirmen. Für die Auftragsvergabe und die Auftragsabwicklung bestehen interne Richtlinien.

Danach erfolgt die Auftragsvergabe für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines pro Objekt monatlich vorgegebenen Budgets durch den verantwortlichen Mitarbeiter. Abweichungen des Budgets müssen von der Geschäftsführung genehmigt werden. Sanierungsaufträge werden nur nach einem Ausschreibungsverfahren vergeben. Ab einem Auftragsvolumen von TEUR 5 werden grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Bauvorhaben werden gemäß VOB ausgeschrieben.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes stellt sich nach der Einschätzung der Gesellschaft wie folgt dar:

		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	<u>Anzahl</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
vollständig saniert	117	93,6	93,6	93,6
teilsaniert, teilmodernisiert	5	4,0	4,0	4,0
unsaniert	3	2,4	2,4	2,4

4. Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Hausbesitz Dritter wird nicht betreut.

Außer den genannten Tätigkeiten übt nach unseren Feststellungen die Gesellschaft keine sonstigen geschäftlichen Tätigkeiten aus.

E. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrags

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

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr.1 und 2 HGrG und die des hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handels- und kommunalrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in unserem Bericht in Anlage 4 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Sonstige Feststellungen nach § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)

1. Stellungnahme zur Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung

Die Bestellung von Frau Heike Post zur Geschäftsführerin ist im Handelsregister dokumentiert. Ein Anstellungsvertrag liegt vor. Die Vergütung entspricht den Bestimmungen des Angestelltenvertrages mit seinen Änderungen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag § 8 Nr. 6 hat die Geschäftsführerin dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten.

Seit der letzten Jahresabschlussprüfung haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. In den Sitzungsprotokollen ist dokumentiert, dass die Geschäftsführerin den Aufsichtsrat sehr detailliert bis ins Tagesgeschäft hinein über die Vorhaben und Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Die Geschäftsführerin ist im Prüfungszeitraum ihrer Berichtspflicht vollständig nachgekommen.

In der Anlage 4 ist die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung gem. § 53 HGrG dokumentiert.

2. Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft hat den Geschäftsbetrieb einer Geschäftsbesorgerin übertragen. Sie unterhält keine eigene betriebliche Organisation. Die betriebliche Organisation der Geschäftsbesorgerin erscheint sachgerecht. Die Geschäftsbesorgerin hat alle übertragenen Aufgaben in einem Organisationsplan aufgeführt, in Arbeitsbereiche aufgeteilt und den Mitarbeitern namentlich zugeordnet.

3. Personal und Vollmachten

Die Gesellschaft beschäftigte 2017 nur die Geschäftsführerin. Der Anstellungsvertrag liegt vor. Einzelvollmacht im Geschäftsverkehr mit den Banken hat ausschließlich die Geschäftsführerin.

4. Versicherungsschutz

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht alle wesentlichen Risiken abgesichert sind. Die Angemessenheit und Vollständigkeit des betrieblichen Versicherungsschutzes insgesamt wurden nicht untersucht; dies hat entsprechend der Auffassung des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer durch versicherungstechnische Sachverständige zu erfolgen. Die Aktualisierung des Versicherungsschutzes erfolgt regelmäßig.

5. Planungswesen

Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2021 wurden gem. § 73 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und §§ 14 bis 16 Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplänen aufgestellt.

Die Wirtschaftspläne sind dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin vorgestellt worden.

Im Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 19 geplant. Das tatsächliche Jahresergebnis betrug TEUR 73.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 60.

Im Vermögensplan für das Geschäftsjahr waren keine im Anlagevermögen aktivierungsfähigen Investitionen vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2018 sind ebenfalls keine im Anlagevermögen aktivierungsfähigen Investitionen vorgesehen.

F. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach dem Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg- Vorpommern

In Ergänzung des Prüfungsauftrags sind wir durch das LRH-Grundwerk beauftragt worden, die folgenden Vorgänge in unsere Prüfung einzubeziehen und unsere Ergebnisse in den Prüfungsbericht aufzunehmen:

1. Feststellung des Volumens der durch die öffentlich- rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, übernommenen Garantien und sonstigen Gewährleistungen, sowie von Tatbeständen einer Durchgriffshaftung

Das Volumen der Kredite der Gesellschaft, die durch Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin abgesichert sind, betrug zum 31. Dezember 2017 TEUR 0 (2016: TEUR 0).

In einer Verlustausgleichserklärung verpflichtete sich die Gesellschafterin, etwaige Verluste der GGD auszugleichen, soweit diese vereinnahmte und bereits verwendete Fördermittel zurückzahlen muss, und beschloss die Stadtvertretung der GGD nur noch für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2020 die über TEUR 25 jährlich auflaufende Erlösschmälerung zuzüglich des Verwalterentgeltes von TEUR 5,9 p. a. an die Gesellschaft zu zahlen.

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

2. Verbindlichkeitspiegel / Kreditnachweis / Derivate

Der Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft ist im Anhang ausgewiesen. Die Zusammensetzung der Kreditverbindlichkeiten ist nach Banken gegliedert in den Erläuterungen zur Bilanz gezeigt. Die einzelnen Konditionen der Bankkredite werden von der Gesellschaft dem Landesrechnungshof übersandt.

Derivate nimmt die Gesellschaft nicht in Anspruch.

3. Spartenrechnung

Die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie die Erschließung der Gewerbegebiete und der Verkauf der Grundstücke der Gewerbegebiete wurden soweit erforderlich getrennt voneinander geführt. Es bestanden voneinander unabhängige Planungen, Finanzierungen, Beauftragungen und Abrechnungen. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien.

4. Liquiditätskennziffern

Bei der Berechnung der Liquidität 1. Grades werden die flüssigen Mittel ins Verhältnis zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten ohne erhaltene Anzahlungen gesetzt.

Die Liquidität 2. Grades errechnet sich aus dem Verhältnis der flüssigen Mittel und Forderungen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten ohne erhaltene Anzahlungen und die Liquidität 3. Grades aus dem Verhältnis der flüssigen Mittel, Forderungen und Vorräte zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit erhaltenen Anzahlungen.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Liquidität 1. Grades:	139%	184%	164%	45%	72%
Liquidität 2. Grades:	143%	191%	202%	91%	112%
Liquidität 3. Grades:	121%	141%	197%	149%	170%

5. Sachverhalte mit einigem Gewicht

Derartige Sachverhalte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

6. Entnahme aus dem Jahresgewinn, den Gewinnrücklagen und dem Eigenkapital

Entnahmen haben weder aus dem Jahresgewinn, noch aus den Gewinnrücklagen noch aus dem Eigenkapital stattgefunden.

7. Eigenkapitalausstattung, Vorwarnsystem

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft übersteigt dem vom Landesrechnungshof zur Risikofrüherkennung festgelegten Vorwarngrenzwert von 25 % Mindesteigenkapitalausstattung für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie errechnet sich, indem das Eigenkapital ins Verhältnis zum Gesamtkapital gesetzt wird. Sie entwickelte sich wie folgt:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Eigenkapitalquote	35,9%	33,9%	31,2%	32,4%	28,0%

8. Gesamtbezüge der Geschäftsleitung und Honorar des Abschlussprüfers

Im Anhang sind die Gesamtbezüge der Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates einschließlich der Nebenleistungen sowie das Prüfungshonorar des Abschlussprüfers genannt. Die Angaben entsprechen unseren Feststellungen.

9. Rückstellung Aufbewahrungspflicht

Die Gesellschaft hat eine Rückstellung für Aufbewahrungskosten in Höhe von TEUR 1 gebildet. Sie erscheint angemessen.

10. Erklärungen der Aufsichtsinstanzen

Von den 6 Aufsichtsratsmitgliedern liegen die Erklärungen zu ihren Verflechtungen mit der Gesellschaft vor. Kein Mitglied des Aufsichtsrats unterhält geschäftliche Beziehungen zur Gesellschaft. Kein Ehepartner und keine Verwandten ersten Grades eines Aufsichtsratsmitglieds stehen in geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft.

Kein Aufsichtsratsmitglied, keiner der Ehepartner oder Verwandten ersten Grades sind direkt oder mittelbar an einem Unternehmen beteiligt, das in geschäftlichem Kontakt mit der Gesellschaft steht.

Keiner der Aufsichtsratsmitglieder und kein Familienmitglied eines Aufsichtsratsmitglieds ist als Arbeitnehmer in der Gesellschaft beschäftigt.

Während unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben ergeben.

11. Anwendung des Vergaberechts

Das Vergaberecht wird unter Beachtung der Rechtsprechung des EUGH angewandt.

12. Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (ZIP M-V)

Die Gesellschaft investiert nicht im Sinne des ZIP M-V und plant es auch nicht.

13. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke

Die Schmutzwasser- Altanschlussbeiträge des Zweckverbandes Grevesmühlen wurden in den Vorjahren endgültig beglichen.

14. Korrespondenz der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands mit der vollständigen Tilgung der darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten

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

15. Feststellung der angemessenen Bewertung des Wohnungsbestands

Inwieweit die Bewertung von Grundstücken unter Berücksichtigung strukturellen Leerstands zu erfolgen hat, ist gem. der Stellungnahme des IDW zur Rechnungslegung des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (RS WFA 1) zu beurteilen. Die Geschäftsführung hat eine Ertragswertübersicht erstellt, um festzustellen, wie Buch- und Ertragswert der Grundstücke sich entwickeln, und um bei dauerhafter Unterschreitung des Ertragswerts unter den Buchwert, Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die aktuelle Ertragswertübersicht zeigt, dass die Ertragswerte der Grundstücke alle höher als ihre Buchwerte sind.

16. Durch die Gesellschafterin verbürgte Verbindlichkeiten

Die Gesellschafterin ist zum Bilanzstichtag gemeinsam mit der Gesellschaft in Höhe von TEUR 346,2 Darlehensnehmerin für den Altschuldenkredit.

17. Kreditprolongationen

In den Vorjahren wurden die damals jeweils günstigen Finanzierungszinsen genutzt und die Kredite prolongiert. Anschlussprolongationen stehen erst in 2018 an. Für diese wurden bereits im Geschäftsjahr Forward Darlehen abgeschlossen.

18. Kennziffer Wohneinheiten/ Gewerbeinheiten pro Mitarbeiter (WE/MA)

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

19. Prüfung der Rentabilität von vorgesehenen Investitionen

Bevor Investitionen dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden, werden

- der Bedarf ermittelt und begründet,
- die Kosten zusammengestellt,
- die Kosten anhand von Angeboten verifiziert,
- die Wirtschaftlichkeit berechnet und
- die Finanzierbarkeit geprüft.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der

Grundstücksgesellschaft Dassow mbH, Dassow,

unter dem Datum 11. April 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben 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 2017 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns 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.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze, der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreterin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

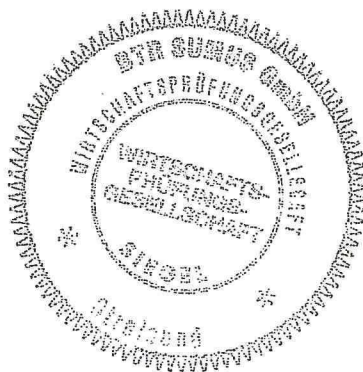
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, was wir gem. § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG MV wie folgt bestätigen:

„Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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.“

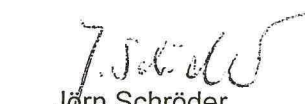
Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

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

Stralsund, den 11. April 2018



BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Bericht - Seite 25 -