

Amt Schönberger Land

Informationsvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/6/0001/2019 - Rechnungsprüfung									
	Status:	öffentlich									
	Sachbearbeiter:	H.Westphal									
	Datum:	19.06.2019									
	Telefon:	038828/330-1601									
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de									
Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V											
Beratungsfolge Finanzausschuss der Stadt Schönberg Hauptausschuss der Stadt Schönberg Stadtvertretung Schönberg		<table border="1"><tr><th colspan="3">Abstimmung:</th></tr><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Abstimmung:			Ja	Nein	Enth.			
Abstimmung:											
Ja	Nein	Enth.									

Sachverhalt:

Der § 73, Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) sieht vor, dass die Gemeinde / Stadt einen Bericht über die Beteiligung an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts erstellt und diese jährlich fortschreibt.

Der Bericht hat insbesondere über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführung und Kapitalentnahme durch die Gemeinde / Stadt und die Auswertung auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

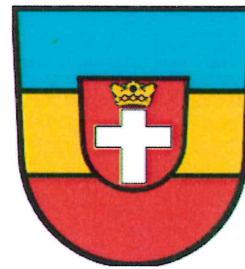
Der als Anlage beigefügte Bericht beruht auf den Daten des geprüften Jahresabschlusses der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGs mbH) zum Wirtschaftsjahr 2018.

Der **Bericht dient der Information** der Mitglieder der Stadtvertretung und der Bürger der Stadt Schönberg. Durch eine öffentliche Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

Anlage:

- Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen
- Jahresabschluss zum 31.12.2018 der GGS mbH
 - ❖ Bilanz zum 31.12.2018 der GGS mbH
 - ❖ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.- 31.12.2018 der GGS mbH
 - ❖ Anhang zum Geschäftsjahr 2018 der GGS mbH
 - ❖ Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der GGS mbH
- Anlagen zum Jahresabschluss 2018
 - ❖ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - ❖ Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und der wirtschaftlichen Verhältnisse
 - ❖ Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2018
 - ❖ Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft
 - ❖ Soll- / Ist- Vergleich zum Wirtschaftsjahr
 - ❖ Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 - ❖ Wohnungswirtschaftliche Kennziffern
- Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 der GGS mbH

Stadt Schönberg



BETEILIGUNGEN

der Stadt Schönberg an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts, gemäß § 73 Abs., 3 KV M-V

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Gründungstag: 27.09.1993 (Notar Dr. Friedrich Bergmann, Lübeck; UR 379/93 vom 27.09.1993)

Handelregistereintragung: Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 13.10.1994 unter HRB 3963 beim Amtsgericht Schwerin

Gesellschaftervertrag:

Es gilt die Fassung des Gründungsvertrages; vom 21. Oktober 1996 (eingetragen am 12.06.1997) durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 16.01.2001, sowie vom 19.12.2003 ist der Gesellschaftervertrag in den §§ 8 und 9 (Vertretung und Aufsichtsrat) geändert worden. Die Änderung wurde am 28.04.2004 in das Handelsregister eingetragen.

2017 wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.12.2016 und durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.03.2017 der Gesellschaftervertrag geändert (URNr. 749/2017 vom **04.05.2017** des Notar Dr. Moritz v. Campe). Die Modifikation beinhaltet eine Satzungsänderung auf Grund der Novellierung der Kommunalverfassung sowie eine Kapitalerhöhung. Die Änderung wurde am 21.06.2017 in das Handelsregister (3963), Amtsgericht Schwerin, eingetragen.

In der Aufsichtsratssitzung am 03.05.2018 wurde zum § 12 Abs. 3 des Gesellschaftervertrages eine Konkretisierung beschlossen. Diese Konkretisierung lautet wie folgt:

„Alle Aufsichtsratsmitglieder stimmen durch Unterschrift zu, dass eilbedürftige Beschlüsse, die zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen gefasst werden müssen, auch schriftlich oder telefonisch getroffen werden können. Dieser Beschluss gilt bis auf Widerruf der erteilten Zustimmung durch ein Aufsichtsratsmitglied.

Ein Umlaufbeschluss gilt als gefasst, wenn die einfache Mehrheit alle Aufsichtsratsmitglieder zugestimmt hat. Die Geschäftsführung hat in der nächsten Aufsichtsratssitzung über das Ergebnis dieses Umlaufbeschlusses Bericht zu erstatten.“

Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben

übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgegeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solche zu beteiligen.

Erlaubnisse / Zulassungen:

Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 26 MaBV unterliegen.

Gesellschafter / Stammkapital:

Die Stadt Schönberg ist alleiniger Gesellschafter.

Das Stammkapital beträgt bis 2016 DM 50.000,00 umgerechnet € 25.564,59; es wurde vollständig durch Bareinlagen erbracht.

Im Haushaltsjahr 2017 wurde das Stammkapital, mit Änderung des Gesellschaftervertrages, um 35,41 € **auf nunmehr 25.600,00 €** aufgestockt.

Der Aufstockungsbetrag wurde als Bareinlage durch die Stadt Schönberg erbracht.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Mit Wirkung zum 01. Januar 2009 wurde Frau Heike Post zur Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH bestellt, die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt. Dem Aufsichtsrat steht gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftervertrages das Recht zu, die Geschäftsführung für die Dauer von 5 Jahren zu bestellen. Der letzte Beschluss diesbezüglich erfolgte auf der Sitzung des Aufsichtsrates am 03.05.2018/14.05.2019. Frau Heike Post wurde für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2023 weiterhin als Geschäftsführerin bestellt.

Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftervertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung liegt vor. Ebenso lagen/liegen schriftliche Dienstverträge mit der Geschäftsführung vor. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

Aufsichtsrat:

Lt. § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 7 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum jetzigen Zeitpunkt 7 Mitglieder an.

Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweils gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung **zuzüglich** des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die der Beendigung der Legislaturperiode folgt.

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 28.08.2014 den Beschluss zur Entbindung und Entsendung von Mitgliedern in den Aufsichtsrat der GGS für die Legislaturperiode (bis Mitte 2019) gefasst. Es wurden die nachfolgenden 7 Mitglieder wieder (wie bereits in der vorhergehenden Legislaturperiode) für den Aufsichtsrat durch die Stadtvertretung vorgeschlagen und bestätigt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Rainer Jörke, Vorsitzender
- Herr Jörg Burmeister, stellv. Vorsitzender
- Frau Sybille Hartmann, Schriftführer
- Herr Marian Stickel, Mitglied
- Herr Michael Lange, Mitglied
- Herr Günter Krüger, Mitglied
- Herr Marian Waszkiewicz, Mitglied

Die Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgte hierzu am 30.10.2015.

Durch die neu gewählte Stadtvertretung der Stadt Schönberg (konstituierende Sitzung am 27.06.2019) wurde noch kein Beschluss zur Entbindung und Entsendung von Mitglieder in den Aufsichtsrat der GGS zur neuen Legislaturperiode gefasst.

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.

Vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Dabei wurden folgende wesentliche Themen behandelt bzw. Beschlüsse gefasst:

03.05.2018

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2017
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2017
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, ausstehende Kreditprolongationen für 2018, Ergebnis der Umschuldungen (560,0T€ und des Neukredites von 150,0 T€, gemäß Umlaufbeschluss)
- Beschluss zu Bestellung der Geschäftsführerin
- Beschluss zur Konkretisierung des § 12 Abs. 3 des Gesellschaftervertrages zu Beschlüssen des Aufsichtsrates
- Diskussion über Wohnungsneubau und Baumaßnahmen
- Verschiedenes (Information zur nicht sanierten Teilstück der Parallelstraße zur Dassower Straße, Regenerative Energie, Datenschutz und Akteneinlagerung)

29.11.2018

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Sanierungen, Umschuldung 2018, Ausblick auf Zinsprolongationen 2019, Werbemobil, Stellplätze in der Lindenstraße, Photovoltaikanlagen)
- Beschluss zur Genehmigung der Umschuldung von sechs Krediten
- Verkauf von Straßenflächen
- Wohnungsneubau
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2019 und der Finanzpläne bis zum Jahr 2022 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Gesellschafterversammlung:

Vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 haben 2 Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Themen behandelt bzw. Beschlüsse gefasst:

03.05.2018

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2017
- Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2017
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (siehe Sitzung des Aufsichtsrates)
- Diskussion über Wohnungsneubau und Baumaßnahmen

29.11.2018

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (siehe Sitzung des Aufsichtsrates)
- Verkauf von Straßenflächen
- Wohnungsneubau
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2019 und der Finanzpläne bis zum Jahr 2022 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Beteiligungen/Mitgliedschaften

Es bestehen keine Beteiligungen i. S. des § 271 HGB, Mitgliedschaften bestehen nur im üblichen Umfang.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 090/125/00251 beim Finanzamt Schwerin geführt.

Wichtige Verträge:

Zwischen der Gesellschaft und der GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs- GmbH, Gadebusch, wurde am 18. Juli 2008 ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Erledigung aller Geschäfte einschließt, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt. Der Vertrag hatte eine Mindestlaufzeit von drei Jahren und endet zum 31. Dezember 2011. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht unter der Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 die Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages beschlossen. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 23.06.2015, dass Ziff.11 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 18.11.2008 wie folgt geändert wird:“

„Der Vertrag wird mit Wirkung bis zum 31.12.2018 abgeschlossen und verlängert sich danach zunächst um fünf Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Danach verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Alle anderen Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages behalten ihre Gültigkeit.“

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 eine weitere Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages beginnend zum 01.01.2017 beschlossen.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 15.12.2016, dass Ziff.8 Satz 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages durch folgende Änderung ersetzt wird:

Die Geschäftsbesorgerin erhält ein Entgelt für die Geschäftsbesorgung von der Gesellschaft 312,00 € p.a. je verwalteter Wohn- und Geschäftseinheit und 37,12 € p.a. je verwaltetem Garagenstellplatz, jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, beginnend zum 01.01.2017. Die Erhöhung des Verwalterentgeltes inklusive der vereinbarten Sondervergütung erfolgt in analoger Anwendung gem. § 26 der jeweils gültigen Verordnung über die wohnwirtschaftliche Berechnung (II: Berechnungsverordnung – II. BV).“

Zwischen der Gesellschaft und der Stadt Schönberg besteht seit 2017 kein Verwaltervertrag für Objekte, die nicht in den Bestand der Gesellschaft übertragen wurden, mehr.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

Die Gesellschaft hat die Bewirtschaftung ihres eigenen Hausbesitzes einer Geschäftsbesorgerin übergeben.

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden:

312 (2017: 312) Wohnungen mit 17.045,51 m² (2017: 17.045,51 m²) Wohnfläche,

1 (2017: 1) Gewerbeobjekt mit 24,78 m² (2017: 24,78 m²) Nutzfläche,

246 Stellplätze im Freien (2017: 231)

170 Garagen (2017: 170)

und 1 unbebautes Grundstück bewirtschaftet.

Im Berichtsjahr (Geschäftsjahr 2018) sind in der Ernst-Barlach-Str. 22 und 23 =15 kostenpflichtige Stellplätze errichtet worden.

Der Bestand des Anlagevermögens hat zum 31. Dezember 2018 einen Buchwert von TEUR 8.099,7 (2017: TEUR 8.310,1).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßige lineare Abschreibung in Höhe von 226,1 T€, sowie den Zugang von 15,7 T€. (15 neue Stellplätze in der E.-Barlach-Str.)

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen keine Wohnungen umzugsbedingt leer. (2017: 0).

Die durchschnittliche Leerstandsquote 2018 belief sich auf 0,34 % (Vorjahr 0,93 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2018 betrug 0,0 % (Vorjahr 0,0%).

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete stieg im Verhältnis zu den Vorjahren vom 4,95 €/m² im Jahr 2016

5,00 €/m² im Jahr 2017 auf

5,28 €/m² im Jahr 2018.

Die Fluktuationsrate betrug 11,5 % (Vorjahr 5,8 %). Im Berichtsjahr 2018 sind 36 Mietverhältnisse gekündigt und 36 neue Mietverhältnisse abgeschlossen worden.

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.077,4	1.020,6	1.014,3	1.006,1	998,3	1.003	998	994	1.001	1.011	1.017
Garagen/ Stellplätze	43,3	42,4	39,0	38,0	33,6	31	28	23	21	21	20
Erträge ausgebuchte Mieten	7,1	10,0	11,6	6,1	3,1	4	0	1	1	1	1
Erlös- schmälerungen	- 8,4	-8,5	-14,3	- 16,7	- 14,3	-21	-22	-13	-16	-17	-33
Verluste Mieten	-14,0	-14,2	- 17,5	- 21,0	- 14,2	-120	-20	-10	-6	-2	-6

Die Mieten überstiegen die laufenden Ausgaben.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 ist in 2018 erfolgt.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 361,4 (Vorjahr: TEUR 130,6) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionssatz von EUR 21,21 (Vorjahr: EUR 7,64) pro m² Wohn- und Nutzfläche. In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Strangsanierung (80,0TEUR) für Fassadenanstrich und Dacharbeiten in der Dassower Straße 7-15 (194 TEUR) enthalten. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus eigenen Mitteln der Gesellschaft und des aufgenommenen Kredites (150,0TEUR). Für das Jahr 2019 sind Investitionen von T€ 578 geplant. Die Ausgaben sind für die laufende Instandhaltung und für die Planungsleistungen zur Vorbereitung eines Neubaus veranschlagt.

Die 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes stellt sich in den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
vollständig saniert	313	100	313	100	313	100	313	100	313	100	313	97,5	313	97,5
unsaniert	0		0	-	0	0	0	0	0	0	8	2,5	8	2,5

Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Seit dem 1. Januar 2009 wird kein Hausbesitz Dritter mehr betreut.

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

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die Liquidität (Zahlungsfähigkeit) des Unternehmens war im gesamten Geschäftsjahr 2018 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 195.681,94 (Vorjahr: € 363.406,61) ab.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich somit von 35,2 % im Vorjahr auf 37,6 % zum 31. Dezember 2018. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	37,6	35,2	31,3	28,3	26,1	25,91	23,7	22,6	20,7	19,1

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von EUR 3.538.948,73 zum 31.12.2018 (Vorjahr T€ 3.343,3).

Betrachtet man das wirtschaftliche Eigentum (einschließlich Sonderposten 188.959,59 €), so liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 39,6 % - ausgewiesen mit 3.727.908,32 €.

Die Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um +55.165,66 € gestiegen. Sie belaufen sich zum im Haushaltsjahr 2018 auf insgesamt 1.624.927,10 Euro. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten und Erträgen aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen. Die durchschnittlichen vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von 7,66 €/m²/Monat im Vorjahr auf 7,93 €/m²/Monat im Berichtsjahr gestiegen. Dies ist auf Mieterhöhungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich im Jahr 2018 auf 899.855,66 € (Vorjahr 645,1 TEUR). Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR +230,9 höhere Instandhaltungskosten an und auch die Betriebskosten erhöhten sich um ca. +23,8 T€. In den Instandhaltungskosten sind enthalten die Kosten für die Strangsanierung, und für den Fassadenanstrich und Dachdeckerarbeiten in der Dassower Straße 7-15.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 reichten aus, um die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen.

Die Guthaben bei den Kreditinstituten haben sich um T€ + 648,3 planmäßig im Verhältnis zum Vorjahr erhöht, auf nunmehr 758.288,63 €, Stand zum 31.12.2018.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Fremdkapitalzinsen betrugen insgesamt einschließlich Nebenkosten T€ 146,4 (Vorjahr T€ 158,2). Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 3,0 % (Vorjahr 3,0 %).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von TEUR 5.316,7 (Vorjahr: TEUR 5.715,4).

Mit dem Jahresabschluss 2018 einschließlich des Zeitraumes bis zur Erstellung des Jahresabschlusses 2018 sind ca. 93,1 % des gesamten Kreditvolumens mit Anschlussprolongationen bis zur vollständigen Tilgung der betreffenden Kredite endverhandelt. Im Berichtsjahr 2018 sind T€ 1.200 unter Ausnutzung des niedrigen Kapitalmarktzinssatzes umgeschuldet und für T€ 150 ein Neukredit aufgenommen worden. Für T€ 4.709 sind die Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0% zuzüglich 0,5% Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,4% und 5,08 %.

Damit stehen nur noch Anschlussprolongationen in 2028 über T€ 117,5 an.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters -Stadt Schönberg- abgesichert.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

Die Stadt Schönberg hat folgende Bürgschaften gegenüber der GGS übernommen:

- für Altschulden im kommunalen Wohnungsbau – 1.456.726,11 EUR
- für die Modernisierung von 162 Wohnungen – 4.771.100,00 DM (EUR 2.439.424,70)

Die verbürgten Immobilienkredite valutieren zum 31.12.2018 auf TEUR 2.143,5, davon Altkredite 891,3 T€.

Sonstiges

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2017 wurde am 03.05.2018 vom Gesellschafter festgestellt und am 12. Oktober 2018 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2018 bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden von einem unabhängigen Abschlussprüfer geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2018 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 werden ausdrücklich gebilligt.

Dem Gesellschafter wurde folgender Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zur Genehmigung vorgelegt:

„Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2018 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 werden ausdrücklich gebilligt.“

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2018 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2017	1.625.033,01 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018	<u>195.681,94 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>1.820.714,95 €</u>

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Aufsichtsrat beschließt, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 14.05.2019 genehmigt.

Schönberg, den

Herr
Bürgermeister

Anlagen:

Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH 2018 bestehend aus:

- Bilanz zum 31.12.2018 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGS)
- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 der GGS
- Anhang zum Geschäftsjahr 2018 der GGS
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der GGS

Anlagen

- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2018
- Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft
- Soll- /Ist- Vergleich zum Wirtschaftsjahr
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH.

Stadt Schönberg

Öffentliche Bekanntmachung

Der Bericht der Stadt Schönberg über ihre Beteiligungen an Unternehmungen in der Rechtsform des privaten Rechts liegt zur Einsichtnahme vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für sieben Werktage in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in Schönberg, Am Markt 15, Vorderhaus, Zimmer 13 zu den Öffnungszeiten öffentlich aus.

Schönberg, den

Herr
Bürgermeister

Jahresabschluss

zum 31.12.2018

**Grundstücksgesellschaft
Stadt Schönberg mbH
(GGS)**

Inhaltsverzeichnis

- Bilanz zum 31.12.2018 der GGS mbH
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 der GGS mbH
- Anhang zum Geschäftsjahr 2018 der GGS mbH
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der GGS mbH

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

BILANZ

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.053.270,21		8.263.698,21	II. Kapitalrücklage		1.679.851,48	1.679.851,48
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>46.402,52</u>		<u>46.402,52</u>	III. Gewinnrücklagen			
		8.099.672,73	8.310.100,73	Satzungsmäßige Rücklagen			
B. Umlaufvermögen				IV. Gewinnvortrag		12.782,30	12.782,30
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				V. Jahresüberschuss		1.625.033,01	1.261.626,40
Unterferte Leistungen		541.070,18	513.131,58	B. Sonderposten für Investitionszulage			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Vermietung	12.777,37		14.584,84	Sonstige Rückstellungen		16.950,00	15.350,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.975,63</u>	15.753,00	<u>9.179,01</u>	D. Verbindlichkeiten			
			23.763,85	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.056.924,80		5.348.346,42
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		758.288,63	648.265,86	2. Erhaltene Anzahlungen	533.562,72		546.418,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.218,08		34.063,05
		0,00	4.063,50	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>20.220,62</u>	5.669.926,22	<u>18.526,71</u>
							5.947.354,73
Treuhandguthaben						9.414.784,54	9.499.325,52
		117.954,23	<u>117.696,24</u>				

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.624.927,10	1.569.761,44
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		27.938,60	-2.014,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.836,77	37.701,58
4. Materialaufwand Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		899.855,66	645.141,92
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.268,80		11.568,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>530,11</u>		<u>526,30</u>
		12.798,91	12.095,10
6. Abschreibungen Abschreibungen auf Sachanlagen		226.153,45	224.687,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		191.476,33	186.680,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.771,44	1.867,82
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>146.446,96</u>	<u>158.243,63</u>
10. Ergebnis nach Steuern		212.742,60	380.467,27
11. Sonstige Steuern		17.060,66	17.060,66
12. Jahresüberschuss		<u>195.681,94</u>	<u>363.406,61</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

ANHANG zum Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,
mit Sitz in	Schönberg/Mecklenburg,
Geschäftsadresse	19205 Gadebusch, Steinstraße 18,
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3963

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

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

Die Buchführung erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 27 und 43 Jahren. Die zum 01.01.1994 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 3.851,5 führten.

Bei den Außenanlagen wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 30 Jahren ausgegangen.

Die Abschreibung im Geschäftsjahr zugegangener Vermögensgegenstände erfolgt pro rata temporis.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten**, unter denen die Geldbeschaffungskosten ausgewiesen waren, konnten wegen der Umschuldung der zu Grunde liegenden Kredite aufgelöst werden.

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. Aufwendung gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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“ mit T€ 541,1 (Vorjahr T€ 513,1) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 dargestellt. 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, Versicherungsentschädigungen 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€ 758,3 (Vorjahr: T€ 648,3) erhöhten sich um T€ 110,0.

Die **latenten Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2018, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 10 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2018, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2019 bis 2023 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 185 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 117,9 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

Das „Gezeichnetes Kapital“ wurde laut Gesellschafterbeschluss vom 04.05.2017 um € 35,41 auf € 25.600,00 erhöht. Die Änderung wurde am 20.06.2017 im Handelsregister eingetragen.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 195,7 gestiegen, beträgt T€ 3.538,9 (Vorjahr: T€ 3.343,2) und erhöhte sich von 35,2 % auf 37,6 %.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	01.01.2018 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2018 €
Aufbewahrungskosten	1.000,00	1.000,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.000,00	12.141,87	1.858,13	14.000,00	14.000,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	350,00	307,98	42,02	350,00	350,00
	<u>15.350,00</u>	<u>13.449,85</u>	<u>1.900,15</u>	<u>16.950,00</u>	<u>16.950,00</u>

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 3.984,8 (Valuta 31.12.2018: T€ 2.902,7) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2018: T€ 2.154,2) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

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

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 periodenfremden 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 weiteren Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009. Der Vertrag ist jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündbar zum Ende eines Kalenderjahres.

In der Gesellschaft waren eine Geschäftsführerin und ein geringfügig Beschäftigter tätig. Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres Personal.

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 10,8.

Der Abschlussprüfer erhielt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 T€ 8 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Aufsichtsrat:

Rainer Jörke	Dachdecker	Vorsitzender
Jörg Burmeister	Dipl. Ing. Agrarwirtschaft	stellv. Vorsitzender
Sybille Hartmann	Servicekraft	Schriftführerin
Marian Stickel	Bauingenieur	
Günther Krüger	Rentner	
Michael Lange	Bergmann	
Marian Waszkiewicz	KFZ-Mechaniker	

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betrugen T€ 0,3.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

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

Der Vorjahresüberschuss war lt. Gesellschafterbeschluss vom 03.05.2018 als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

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

Gadebusch, 13.03.2019



Heike Post
Geschäftsführerin

Anlage 1 zum Anhang

Entwicklung der Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgang €	Stand 31.12.2018 €	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2018 €		
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	17.402.806,59	15.725,45	0,00	17.418.532,04	9.139.108,38	226.153,45	0,00	9.365.261,83	8.053.270,21	8.263.698,21
Grundstücke ohne Bauten	46.402,52	0,00	0,00	46.402,52	0,00	0,00	0,00	0,00	46.402,52	46.402,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.341,10	0,00	0,00	8.341,10	8.341,10	0,00	0,00	8.341,10	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	17.457.550,21	15.725,45	0,00	17.473.275,66	9.147.449,48	226.153,45	0,00	9.373.602,93	8.099.672,73	8.310.100,73

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert durch Grundpfand- rechte T€	Ausfall- bürgschaft T€
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	5.056.924,80	430.981,79	1.792.899,67	2.833.043,34	2.903	2.154
Vorjahr:	(5.316.709,57)	(411.795,98)	(1.741.517,61)	(3.163.395,98)	(3.007)	(2.334)
sonst. Verblk. gegb. Kreditinst. Tilgung	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	(18.586,28)	(18.586,28)	(0,00)	(0,00)		
sonst. Verblk. gegb. Kreditinst. Zinsen	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	(7.685,03)	(7.685,03)	(0,00)	(0,00)		
unterwegs befindliche Zahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	(5.365,54)	(5.365,54)	(0,00)	(0,00)		
Zwischensumme Verbindlichkeiten	5.056.924,80	430.981,79	1.792.899,67	2.833.043,34		
Erhaltene Anzahlungen BEKO	533.562,72	533.562,72	0,00	0,00		
Vorjahr:	(546.418,55)	(546.418,55)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung	20.220,62	20.220,62	0,00	0,00		
Vorjahr:	(18.526,71)	(18.526,71)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen	59.218,08	59.218,08	0,00	0,00		
Vorjahr:	(34.063,05)	(34.063,05)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten insgesamt	5.669.926,22	1.043.983,21	1.792.899,67	2.833.043,34	2.903	2.154
Vorjahr:	(5.947.354,73)	(1.042.441,14)	(1.741.517,61)	(3.163.395,98)	(3.007)	(2.334)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Objektbestand

Die Gesellschaft über mit		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg) 313 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten einer Wohnfläche von 17.070,29 m², die sich wie folgt verteilt:
312	(312)	Wohnungen mit 17.045,51 m² Wohnfläche
1	(1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m² Nutzfläche und
246	(231)	Stellplätzen im Freien
170	(170)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Im Geschäftsjahr sind in der Ernst-Barlach-Str. 22, 23 15 kostenpflichtige Stellplätze errichtet worden.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

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 sowie 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 bei Nichtzahlung 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, zusätzlich findet in Schönberg einmal in der Woche vor Ort eine Mietersprechstunde statt. Dieser Service wird von den Mietern rege in Anspruch genommen und führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind gut. In Schönberg gibt es alle Schulformen, 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, da wir die Instandhaltungen planmäßig fortgeführt, die Ertragslage gestärkt und die Leerstände auf dem gleichen niedrigen Niveau wie im Vorjahr gehalten haben.

2.2. Lagebeurteilung

a. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 195.681,94 (Vorjahr: € 363.406,61) ab.

Im Wirtschaftsplan für 2018 war ein Jahresüberschuss von T€ 53 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 diesen Planzahlen ergaben sich Abweichungen bei den Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und bei den sonstigen betrieblichen Erträgen. Die größte Abweichung mit **T€ 97** ist bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zu verzeichnen gewesen.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränd.
	2017	2018	
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
Sollmieten, incl. Garagen, Stellplätze	1.063,0	1.120,7	57,7
Ist Erlöse aus Mieten, Garagen, Stellplätzen	1.054,5	1.112,3	57,8
<i>(informativ Erlösschmälerung)</i>	8,5	8,4	-0,1
abgerechnete Betriebs- u. Heizkosten	515,2	512,6	-2,6
aus der Hausbewirtschaftung	1.569,7	1.624,9	55,2
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leistungen	-2,0	27,9	29,9
Sonstige betriebliche Erträge	37,7	30,8	-6,9
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-645,1	-899,8	-254,7
Rohergebnis	960,3	783,8	-176,5
Personalaufwand	-12,1	-12,8	-0,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	-224,7	-226,1	-1,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-186,7	-191,5	-4,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,9	5,8	3,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-158,2	-146,4	11,8
Ergebnis nach Steuern	380,5	212,8	-167,7
sonstige Steuern	-17,1	-17,1	0,0
Jahresergebnis	363,4	195,7	-167,7

Die Sollmietenerlöse sind auf Grund der Mieterhöhung im Berichtsjahr gestiegen. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten haben sich geringfügig reduziert. Veränderungen an unfertigen Leistungen sind auf veränderte Betriebskosten zurückzuführen.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Instandhaltungsausgaben im Verhältnis zum Vorjahr planmäßig um T€ 230,8. Die Betriebskostenerhöhung um T€ 23,9 ist im Wesentlichen auf gestiegene Kosten für die Müllabfuhr, für die Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung, sowie für die Hausreinigung, Gartenpflege und Verbrauchserfassung zurückzuführen.

Die Umschuldung von Krediten im Berichtsjahr sowie die neu verhandelten zinsgünstigeren Anschlussprolongationen wirken sich auf die Reduzierung der Zinsaufwendungen für die Kredite aus.

Forderungsverluste sind im Wesentlichen mit T€ 14,0 auf dem Niveau des Vorjahres mit T€ 14,2 stabil geblieben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betrugen T€ 7,1 (Vorjahr: T€ 10,0).

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die planmäßigen Tilgungen der 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 aufgeteilt und erfasst.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben.

Kapitalstruktur

Die Fremdkapitalzinsen betrugen T€ 138,2 und konnten im Verhältnis zum Vorjahr (Vorjahr: T€ 157,8) deutlich gesenkt werden. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,4 % und 5,08 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 3,0 %.

Für die zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmittel von T€ 5.057 sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes für T€ 4.709 Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Damit bestehen für 93,1 % aller Kreditverbindlichkeiten keine Zinsänderungsrisiken mehr. Anschlussprolongationen stehen erst wieder in 2028 in Höhe von T€ 117,5 an.

Im Berichtsjahr sind T€ 1.200 unter Ausnutzung des niedrigen Kapitalmarktzinssatzes umgeschuldet und für T€ 150 ein Neukredit aufgenommen worden.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden unter Verwendung von laufenden Mitteln und des aufgenommenen Kredites für die Instandhaltungen T€ 361 und für aktivierungsfähige Maßnahmen T€ 16, mithin T€ 377 in den Bestand investiert.

Es wurde am Objekt in der Dassower Str. 7-9 eine Fassade repariert, farblich instandgesetzt und das Dach gedeckt. In der Ernst-Barlach-Str. 22, 23 sind 15 Stellplätze gebaut worden, die Kosten sind aktiviert worden. Die Strangsanierungen sind weiter fortgesetzt worden. Zusätzlich fanden die laufenden Reparaturen und die Herrichtung der Wohnungen für die Vermietungen statt.

Für das Jahr 2019 sind Investitionen von T€ 578 geplant. Die Ausgaben sind für die laufende Instandhaltung und für die Planungsleistungen zur Vorbereitung eines Neubaus veranschlagt.

Unsere 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Liquidität

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG	418	584
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	564	732
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16	-27
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-438	-532
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	110	173
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	758	648

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet 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:

	<u>01.01.2018</u>		<u>31.12.2018</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	8.310,1	87,5	8.099,7	86,0	-210,4
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	513,1	5,4	541,1	5,7	28,0
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	23,7	0,2	15,7	0,2	-8,0
Kassenbestand und Guthaben					
Kreditinstitute	648,3	6,8	758,3	8,1	110,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4,1	0,1	0,0	0,0	-4,1
Gesamtvermögen	<u>9.499,3</u>	<u>100,0</u>	<u>9.414,8</u>	<u>100,0</u>	<u>-84,5</u>

	<u>01.01.2018</u>		<u>31.12.2018</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
Passiva					
Eigenkapital	3.343,3	35,2	3.538,9	37,6	195,6
Sonderposten f. Invest.-Zulage	193,3	2,0	189,0	2,0	-4,3
	<u>3.536,6</u>	<u>37,2</u>	<u>3.727,9</u>	<u>39,6</u>	<u>191,3</u>
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	4.904,9	51,6	4.625,9	49,1	-279,0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	15,4	0,2	17,0	0,2	1,6
Verbindlichkeiten	<u>1.042,4</u>	<u>11,0</u>	<u>1.044,0</u>	<u>11,1</u>	<u>1,6</u>
Gesamtkapital	<u>9.499,3</u>	<u>100,0</u>	<u>9.414,8</u>	<u>100,0</u>	<u>-84,5</u>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 86,0 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 226,1 und erhöhte sich um den Zugang von T€ 15,7.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für 2018 und erhöhten sich um T€ 28,0. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf erhöhte Kosten der Müllabfuhr, für die Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung, sowie für die Hausreinigung, Gartenpflege und Verbrauchserfassung zurückzuführen.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 648,3 auf T€ 758,3, mithin um T€ 110 und werden in den Folgejahren für Investitionen verwendet werden.

Auf Grund der Umschuldungen konnten die Rechnungsabgrenzungsposten für Geldbeschaffungskosten aufgelöst werden.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich um die planmäßigen Tilgungen und erhöhte sich um die Kreditaufnahme von T€ 150.

Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus der Vermietung erhöhten sich.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 195,6 erhöht und beträgt T€ 3.538,9 (Vorjahr: T€ 3.343,3). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 37,6 % (Vorjahr: 35,2 %).

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.

Die durchschnittliche Leerstandsquote (Leerstandstage) konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden 0,34 % (Vorjahr: 0,38 %). Zum Bilanzstichtag standen keine Wohnungen leer (Vorjahr: 0). Die Leerstandsquote zum 31.12.2018 betrug 0,0 % (Vorjahr: 0,0 %).

Die Fluktuationsrate betrug 11,5 % (Vorjahr: 5,8 %). Im Berichtsjahr sind 36 Mietverhältnisse gekündigt und 36 neue Mietverträge abgeschlossen worden.

Die Liquiditätsgrade verbesserten sich im Geschäftsjahr.

Der laufende Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete hat sich von 52,7 % im Vorjahr auf 49,2 % reduziert.

Für die bauliche Instandhaltung der Objekte sind T€ 361,4 (Vorjahr: T€ 130,6) aufgewandt worden. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 21,21 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 7,64 je m² Wohnfläche). Für aktivierungsfähige Maßnahmen sind zusätzlich T€ 16, mithin Gesamtinvestitionen in den Bestand von T€ 377 getätigt worden. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten ergibt sich eine durchschnittliche Investition von € 22,15 je m² Wohnfläche.

Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen, hat sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen von 0,27 % im Vorjahr auf 0,42 % im Berichtsjahr leicht erhöht.

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete stieg im Verhältnis zum Vorjahr von 5,00 €/m² auf 5,28 €/m² im Berichtsjahr an.

2.4. Gesamtaussage

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da seit vielen Jahren die Leerstände nicht steigen, sondern sogar sinken und auf einem Niveau von unter 1 % liegen.

Die regelmäßige Anpassung der Instandhaltungsaufgaben an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter wird zu zufriedenstellenden Vermietungsergebnissen führen. Außerdem stehen unserer Gesellschaft aufgrund der erfolgten Zinsanpassungen und der damit einhergehenden Annuitätenreduzierung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um weitere wohnwertverbessernde Investitionen und Wohnungsneubauten vornehmen zu können.

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

Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2023 jederzeit nachzukommen. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt werden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der regelmäßigen Überprüfung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle und der unterjährigen Berichtserstattung. In die Berichte an den 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. Unser Kreditportfolio unterliegt einer ständigen Aktualisierung.

Im Rahmen der Umsetzung unseres Risikomanagements wurden im Berichtsjahr Kredite in Höhe von T€ 1.200 auf andere Kreditinstitute mit Zinssätzen von 0,46 % bis 1,89 % umgeschuldet, so wurde gegebenenfalls bestehenden, aber noch nicht eingetretenen Risiken entgegengewirkt. Die aktuellen niedrigen Kapitalmarktzinssätze konnten auch für die anstehenden Prolongationen der Kredite für das Jahr 2019 genutzt werden. Alle Zinssätze sind bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt worden. Damit bestehen für 93,1 % aller Kreditverbindlichkeiten keine Zinsänderungsrisiken mehr. Das Risiko von steigenden Kapitaldienstkosten in der Zukunft ist minimiert worden. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Die Sondertilgungen in den zurückliegenden Berichtsjahren haben und die bereits verhandelten Anschlusszinssätze bis zum Jahr 2019 werden weiter zu einer Senkung der Kapitaldienstquote führen. Im Berichtsjahr betrugen diese 49,2 %. Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in engem Kontakt.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar.

Latente Risiken werden in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung gesehen. Die Situation der Wohnungswirtschaft ist eng verknüpft mit der regionalen Arbeitsmarktsituation und den demografischen Entwicklungen. Ein Indikator ist die Arbeitslosenquote, die im Moment rückläufig ist. Die Einkommenssituation in Schönberg hat sich verbessert. Die Transferhaushalte haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Es könnte sich um eine kurzzeitige Verbesserung der wirtschaftlichen Situation handeln, aber unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen wollen und in Lübeck oder dem in Lüdersdorf aufgelegten Gewerbegebiet Arbeit gefunden haben.

Für den Standort Schönberg gehen wir von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 6 Jahren lag die jährliche durchschnittliche Leerstandsquote immer unter 1 %. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand. 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 März 2019 standen keine Wohnungen leer.

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

Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 4,73 €/m² und 7,00 €/m².

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt. Der Anteil der Forderungsverluste an den Mieteinnahmen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre lag bei 0,6 % der Mieterlöse.

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 langfristige Erfahrungswerte.

Im Planungszeitraum von 2019 bis 2023 stehen für notwendige Investitionen im aktivierungsfähigen Bereich T€ 1.477, mithin T€ 1.698 zur Verfügung, das entspricht Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlich ca. 17,56 €/m² Wohnfläche p.a. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2019 bis 2023 von T€ 1.541 wird die Eigenkapitalquote deutlich erhöhen.

Der geplante Cashflow wird für den Zeitraum 2019 bis 2023, mit Ausnahme des Jahres 2019, positiv sein. In 2019 sind Planungskosten für einen Neubau einkalkuliert. Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten, durch einen Neubau Wohnraum zu schaffen und die Mieter dadurch an die Gesellschaft zu binden.

Die Altanschießerbeiträge für Schmutzwasser 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 13.03.2019



Heike Post
Geschäftsführerin

Anlagen zum Jahresabschluss 2018 der GGS mbH

Inhaltsverzeichnis:

- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse, gemäß § 53 HGrG
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2018
- rechtlichen, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft
- Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- wohnungswirtschaftliche Kennziffern

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensestätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensestätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG MV

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG MV haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 15. April 2019

mercurius gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hafke
Wirtschaftsprüfer



**Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG,
Fragenkatalog IDW PS 720**

A. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. 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 Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

Es gibt eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse geregelt sind. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr haben zwei Gesellschafterversammlungen und zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

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

Nach den uns erteilten Auskünften ist die Geschäftsführerin in keinem Aufsichtsrat oder in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG tätig.

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

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Anhang angegeben.

B. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Die Gesellschaft hat mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH (GIB GmbH) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

Ein Organisationsplan der GIB GmbH ist vorhanden, der den Bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht der GIB GmbH zur Jahresabschlussprüfung erscheint die betriebliche Organisation der Gesellschaft sachgerecht.

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

Wir haben keine Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung festgestellt.

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

Die Gesellschaft beschäftigt neben der nebenberuflichen Geschäftsführerin und einer geringfügig Beschäftigten kein weiteres Personal. In den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin sind gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht zur Jahresabschlussprüfung der GIB GmbH Vereinbarungen zur Korruptionsprävention enthalten.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?**

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für die Mitarbeiter der GIB GmbH existieren Stellenbeschreibungen, in denen der Arbeitsinhalt, Vertretungsregelungen, Arbeitsbereichsabgrenzungen, Verantwortung und die hierarchische Einordnung geregelt sind. Ferner beinhalten diese Stellenbeschreibungen einen allgemeinen Verhaltenskodex.

Darüber hinaus finden monatliche Besprechungen statt, in denen für konkrete Einzelfälle Arbeitsanweisungen erteilt werden. Diese Besprechungen werden protokolliert.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wurde.

Für Entscheidungsprozesse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft haben, ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Zustimmung nicht eingeholt wurde.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

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 Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

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

Das Rechnungswesen der Geschäftsbesorgerin ist zweckmäßig organisiert und entsprechend dem Betriebsumfang gestaltet; das Belegwesen ist geordnet. Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah und vollständig erfasst.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Liquidität wird von der Geschäftsführung jederzeit überwacht. Das Finanzmanagement wird langfristig über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und über den fünfjährigen Finanzplan gesteuert. Die Kreditüberwachung obliegt der Geschäftsführung.

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

Entfällt.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?**

Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mietentgelte werden über ein automatisiertes Verfahren vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Einziehung erfolgt zum großen Teil über Lastschriftverfahren. Hinsichtlich der Betriebskosten werden nach unseren Feststellungen angemessene Abschlagszahlungen eingefordert.

Bezüglich des Risikos von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert. Basis des Mahnwesens ist die monatliche Mietrückstandsliste, die jeweils zum 20. des Monats erstellt und analysiert wird. Nach erfolglosen regulären Mahnverfahren wird die Juristin der GIB GmbH eingeschaltet, die sich um das gerichtliche Mahnverfahren und ggf. weitere Schritte kümmert.

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

Ein Controlling besteht insoweit, dass die erforderlichen Daten wie z.B. Liquidität, Kapitaldienstquote und Leerstandsquoten der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Diese Daten werden analysiert, um ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Insoweit entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

Fragenkreis 4**Risikofrüherkennungssystem**

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Geschäftsführung hat potentielle Bestandsrisiken identifiziert (Mietrückstände, Leerstandsquoten, Kapitaldienstfähigkeit). Hinsichtlich des Risikos von Mietrückständen holt die Gesellschaft bei der Neuvermietung Mieterselbstauskünfte ein. Die Gesellschaft arbeitet ferner mit Abtretungserklärungen der Mieter bezüglich ihrer Mietzuschüsse. Hinsichtlich von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert.

Bezüglich der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit hat die Gesellschaft ein Kreditportfolio eingerichtet. Das Kreditportfolio dient der Steuerung und Überwachung der laufenden Tilgungsverpflichtungen, Prolongationserfordernisse, Zinszahlungen sowie der Planung zukünftiger Kapitaldienste.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?**

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die implementierten Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Unternehmenspraxis sind nach unseren Erkenntnissen sichergestellt.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

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

Wesentliche Veränderungen ergaben sich bei den Geschäftsprozessen und Funktionen nicht. Insoweit ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Fragenkreis 5

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden im Berichtsjahr nicht verwendet.

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 eigene interne Revision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern?

Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Entfällt.

- 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 Revisionsberichte vor?

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

- 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?

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

Entfällt.

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

Entfällt.

C. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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?

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Kredite im Sinne der Fragestellung wurden nicht 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)?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Geschäfte oder Maßnahmen, die Verstöße gegen Gesetze, Satzungen, Geschäftsordnungen oder bindende Beschlüsse des Überwachungsorgans darstellen, haben wir nicht festgestellt.

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?**

Es werden angemessene Investitionsplanungen und Rentabilitätsberechnungen nebst Risikoprüfung vorgenommen und mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für jede Liegenschaft besteht eine Objektbestandsdokumentation, die die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, deren Zeitpunkt und die zugrunde gelegten Sanierungsparameter (wie Dämmung, Verglasung oder Heizkessel) beinhaltet.

- 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)?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend von der Geschäftsführung überwacht. Ergeben sich bei der Durchführung der Investition wesentliche Abweichungen, werden diese von der Geschäftsführung untersucht.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?**

Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Wesentliche Überschreitungen haben sich nicht ergeben.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge bestanden im Berichtsjahr nicht.

Fragenkreis 9
Vergaberegelungen

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

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

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

Grundsätzlich werden Konkurrenzangebote im Rahmen der Ausschreibung eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10
Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung stellt dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausreichende Unterlagen für betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zur Verfügung.

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

Nach unseren Erkenntnissen vermitteln die Berichte einen zutreffenden 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 oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen erfolgt die Unterrichtung des Aufsichtsrats grundsätzlich zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen wurden von uns nicht festgestellt.

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

Berichterstattungen der Geschäftsführung analog § 90 Absatz 3 AktG wurden nicht gesondert eingefordert.

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

Es haben sich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung?

Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?

Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Die D&O-Versicherung hat eine Deckungssumme von 250 TEUR. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Nach unseren Erkenntnissen sind keine Interessenskonflikte gemeldet worden.

D. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen nicht vor.

- 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?**

Wesentliche stille Reserven wurden nicht festgestellt.

Etwaigen niedrigeren Verkehrswerten im Vergleich zu den bilanziellen Werten wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen in den Vorjahren Rechnung getragen.

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?

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulage 3.728 TEUR. Dem standen Fremdmittel von 5.687 TEUR gegenüber. Dem Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit von 564 TEUR standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 16 TEUR und der Finanzierungstätigkeit von 438 TEUR gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um 110 TEUR verminderte. Der Finanzmittelbestand betrug am 31. Dezember 2018 758 TEUR. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von 5.057 TEUR.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

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?

Im Berichtsjahr wurden keine Fördermittel vereinnahmt.

Fragenkreis 13

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft liegt mit 37,6 % über den vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25,0 %.

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

Der Jahresüberschuss soll gemäß Gewinnverwendungsvorschlag zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Unternehmen verbleiben.

E. Ertragslage

Fragenkreis 14

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit wird eine weitere Unterteilung des Betriebsergebnisses nicht vorgenommen.

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

Das Jahresergebnis ist entscheidend durch deutlich höhere Instandhaltungsausgaben (+231 TEUR) geprägt.

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

Grundsätzlich werden die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Konzessionsabgaben werden nicht erhoben.

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?

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte.

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

Siehe a)

Fragenkreis 16

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die Geschäftsführung hat bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen die Grundmiete erhöht.

Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses**INHALTSVERZEICHNIS**

	<u>Blatt</u>
Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2018	
AKTIVSEITE	
A. Anlagevermögen	2
B. Umlaufvermögen	3
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5
Treuhandguthaben	5
PASSIVSEITE	
A. Eigenkapital	6
B. Sonderposten für Investitionszulage	7
C. Rückstellungen	7
D. Verbindlichkeiten	8
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	10

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2018 ist in dem im **Anhang (Anlage 3, Blatt 7)** beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

I. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

EUR	8.053.270,21
(i.V. EUR	8.263.698,21)

	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abschrei- bungen EUR	Stand 31.12.2018 EUR
Grund und Boden	1.440.968,21	0,00	0,00	1.440.968,21
Gebäude	6.551.364,00	0,00	184.760,00	6.366.604,00
Außenanlagen	271.366,00	15.725,45	41.393,45	245.698,00
	<u>8.263.698,21</u>	<u>15.725,45</u>	<u>226.153,45</u>	<u>8.053.270,21</u>

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen/Stellplätze werden zwischen 10 und 30 Jahre abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden 15 neue Stellplätze in der Ernst-Barlach-Straße geschaffen.

2. Grundstücke ohne Bauten

EUR	46.402,52
(i.V. EUR	46.402,52)

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****Unfertige Leistungen**

EUR	541.070,18
(i.V. EUR	513.131,58)

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2018 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 533.562,72 Euro gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**1. Forderungen aus Vermietung**

EUR	12.777,37
(i.V. EUR	14.584,84)

Die Forderungen aus der Vermietung betreffen Mieten sowie Nachzahlungen der Mieter aus Nebenkostenabrechnungen. Über die Forderungen aus Vermietung hat uns eine Saldenliste vorgelegen. Wir haben uns anhand geeigneter Unterlagen von dem Bestand der Forderungen zum Stichtag überzeugt.

Es wurden vor dem Hintergrund der Werthaltigkeit keine Forderungen einzel- oder pauschalwertberichtigt.

Anlage 7
Blatt 4

2. Sonstige Vermögensgegenstände

EUR	2.975,63
(i.V. EUR	9.179,01)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Schadenersatzansprüche	1.821,76	4.478,93
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	1.153,87	4.571,16
Körperschaftsteuererstattung	<u>0,00</u>	<u>128,92</u>
	<u>2.975,63</u>	<u>9.179,01</u>

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

EUR	758.288,63
(i.V. EUR	648.265,86)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Kassenbestand	2.490,97	600,15
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	557.703,42	518.886,22
Aareal Bank AG, Wiesbaden	56.814,17	76.444,58
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	141.149,42	52.334,91
Bausonderkonto Sparkasse	<u>130,65</u>	<u>0,00</u>
	<u>758.288,63</u>	<u>648.265,86</u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

Die Bankguthaben wurden uns durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Anlage	7
Blatt	5

C. Rechnungsabgrenzungsposten

EUR	0,00
(i.V. EUR	4.063,50)

Der Ausweis betraf gezahlte Geldbeschaffungskosten, die über die Vertragslaufzeit mit dem Landesförderinstitut abgeschrieben werden. Aufgrund der Umschuldung der zugrunde liegenden Kredite konnte der Posten im Berichtsjahr aufgelöst werden.

Treuhandguthaben

EUR	117.954,23
EUR	117.696,24

Ausgewiesen werden die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Sparbücher bei Kreditinstituten für Mietkautionen eigener Mieter.

PASSIVSEITE**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

	EUR	25.600,00
(i.V. EUR		25.600,00)

II. Kapitalrücklage

	EUR	1.679.851,48
(i.V. EUR		1.679.851,48)

III. Gewinnrücklagen**Satzungsmäßige Rücklagen**

	EUR	12.782,30
(i.V. EUR		12.782,30)

IV. Gewinnvortrag

	EUR	1.625.033,01
(i.V. EUR		1.261.626,40)

	<u>EUR</u>
Gewinnvortrag zum 1. Januar 2018	1.261.626,40
zuzüglich Jahresüberschuss 2017	<u>363.406,61</u>
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2018	<u>1.625.033,01</u>

V. Jahresüberschuss

	EUR	195.681,94
(i.V. EUR		363.406,61)

Anlage 7
Blatt 7

B. Sonderposten für Investitionszulage

EUR 188.959,59
(i.V. EUR 193.354,00)

Gemäß § 3 InvZulG hat die Gesellschaft für durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Anspruch auf Zulagen. In Anwendung der Stellungnahme des IDW HFA 1/1984 i.d.F. 1990 wurde für den Anteil der Zulage, der auf aktivierte Modernisierungskosten entfällt, in den Vorjahren ein Sonderposten gebildet.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

C. Rückstellungen**Sonstige Rückstellungen**

EUR 16.950,00
(i.V. EUR 15.350,00)

	Stand 01.01.2018 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2018 EUR
Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	14.000,00	12.141,87	1.858,13	14.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.000,00	0,00	0,00	1.600,00	2.600,00
Veröffentlichungen	350,00	307,98	42,02	350,00	350,00
	<u>15.350,00</u>	<u>12.449,85</u>	<u>1.900,15</u>	<u>15.950,00</u>	<u>16.950,00</u>

Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten für 2018 wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

D. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegen-
über Kreditinstituten**

EUR	5.056.924,80
(i.V. EUR	5.348.346,42)

davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr 430.981,79 EUR
(im Vorjahr: 443.432,93 EUR)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Langfristige Darlehen	5.056.924,80	5.316.709,57
Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>31.636,85</u>
	<u>5.056.924,80</u>	<u>5.348.346,42</u>

Die langfristigen Darlehen unterteilen sich wie folgt:

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Finanzierungsmittel für Modernisierungs- maßnahmen	4.165.660,53	4.346.976,73
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	<u>891.264,27</u>	<u>969.732,84</u>
	<u>5.056.924,80</u>	<u>5.316.709,57</u>

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit 891 TEUR (im Vorjahr: 970 TEUR) Altschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altschuldenanteil von 52,21 EUR/m² (im Vorjahr: 56,81 EUR/m²).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von 410 TEUR.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist in der Anlage 10 dargestellt.

2. Erhaltene Anzahlungen

EUR	533.562,72
(i.V. EUR	546.418,55)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2018.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

EUR	59.218,08
(i.V. EUR	34.063,05)

davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr 59.218,08 EUR
(im Vorjahr: 34.063,05 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte. Zum Prüfungszeitpunkt (Stand: März 2019) waren die Verbindlichkeiten im Wesentlichen beglichen.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

EUR	20.220,62
(i.V. EUR	18.526,71)

davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr 20.220,62 EUR
(im Vorjahr: 18.526,71 EUR)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

1. Umsatzerlöse

EUR	1.624.927,10
(i.V. EUR	1.569.761,44)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Sollmieten	1.077.447,94	1.020.654,45
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	512.552,79	515.155,99
Mieten für Garagen und Stellplätze	22.173,50	21.308,54
Pachterlöse	21.127,20	21.127,20
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	<u>-8.374,33</u>	<u>-8.484,74</u>
	<u>1.624.927,10</u>	<u>1.569.761,44</u>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten und Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.

Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von 7,66 Euro/qm/Monat im Vorjahr auf 7,93 Euro/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen. Dies ist auf Mieterhöhungen zurückzuführen.

**2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten
Grundstücken sowie unfertigen Leistungen**

EUR	27.938,60
(i.V. EUR	-2.014,88)

3. Sonstige betriebliche Erträge

EUR	30.836,77
(i.V. EUR	37.701,58)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Zahlungseingänge auf in Vorjahren		
abgeschriebene Forderungen	7.103,98	9.991,81
Versicherungsentschädigung	6.240,30	9.466,66
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene		
Schönheitsreparaturen	5.155,41	3.315,39
Kostenerstattungen Mieterklagen	4.475,34	6.426,44
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.900,15	2.908,14
Mahngebühren	965,05	1.198,38
Übrige	602,13	0,35
	<u>30.836,77</u>	<u>37.701,58</u>

4. Materialaufwand**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

EUR	899.855,66
(i.V. EUR	645.141,92)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Betriebskosten	538.452,30	514.574,43
Instandhaltungskosten	<u>361.403,36</u>	<u>130.567,49</u>
	<u>899.855,66</u>	<u>645.141,92</u>

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Steigestranganierung (80 TEUR) und für Fassadenanstrich und Dacharbeiten in der Dassower Straße 7-15 (194 TEUR) enthalten.

5. Personalaufwand**a) Löhne und Gehälter**

EUR	12.268,80
(i.V. EUR	11.568,80)

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

EUR	530,11
(i.V. EUR	526,30)

6. Abschreibungen**Abschreibungen auf Sachanlagen**

EUR	226.153,45
(i.V. EUR	224.687,09)

Anlage 7
Blatt 13

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR 191.476,33
(i.V. EUR 186.680,95)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Kosten der Geschäftsbesorgung	131.261,00	131.141,05
Prüfungs- und Beratungskosten	14.350,00	14.350,00
Forderungsverluste	13.994,09	14.174,85
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	6.786,05	6.567,78
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	6.779,88	6.409,44
Rechtsberatungskosten	4.804,86	4.804,86
Aufbewahrungskosten	4.170,40	1.000,00
Unternehmenswerbung	3.800,37	3.227,42
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.833,83	1.320,75
Beiträge	1.708,85	1.659,80
Sachversicherungen	904,40	904,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	532,60	510,60
Aufsichtsratsvergütungen	300,00	360,00
Spenden	250,00	250,00
	<u>191.476,33</u>	<u>186.680,95</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

EUR 5.771,44
(i.V. EUR 1.867,82)

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

EUR	146.446,96
(i.V. EUR	158.243,63)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Modernisierungskredite	119.859,17	137.998,07
Altkredite	18.304,35	19.826,12
Vorfälligkeitsentschädigung / Gutachterkosten	4.219,94	0,00
Geldbeschaffungskosten	<u>4.063,50</u>	<u>419,44</u>
	<u>146.446,96</u>	<u>158.243,63</u>

10. Ergebnis nach Steuern

EUR	212.742,60
(i.V. EUR	380.467,27)

11. Sonstige Steuern

EUR	17.060,66
(i.V. EUR	17.060,66)

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

12. Jahresüberschuss

EUR	195.681,94
(i.V. EUR	363.406,61)

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse**1. Rechtliche Verhältnisse****Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Firma:	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Schönberg/Mecklenburg
Gesellschaftsvertrag:	Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Oktober 1996 mit seinen letzten Änderungen lt. Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2017.
Eintragung in das Handelsregister:	Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH ist im Amtsgericht Schwerin unter der Nr. HRB 3963 eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>
Gesellschafter:	Stadt Schönberg
Geschäftsführung:	Frau Heike Post

Aufsichtsrat:	Herr Rainer Jörke, Dachdecker - Vorsitzender Herr Jörg Burmeister, Dipl.-Ing. Agrarwissenschaft - stellvertretender Vorsitzender Frau Sybille Hartmann, Servicekraft Herr Marian Stickel, Bauingenieur Herr Günther Krüger, Rentner Herr Michael Lange, Bergmann Herr Marian Waszkiewicz, Kfz-Mechaniker
Wirtschaftsjahr:	Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
Stammkapital:	Das Stammkapital beträgt 25.600,00 Euro.
Vorjahresabschlüsse:	Der Jahresabschluss 2017 wurde am 3. Mai 2018 von den Gesellschaftern festgestellt.
Offenlegung:	Der Jahresabschluss 2017 wurde am 12. Oktober 2018 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Eigener Hausbesitz

Die eigenen Objekte stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche
Wohn- und Gewerbe- einheiten				
- Wohnungen	312	17.046	312	17.046
- Gewerbliche Einheiten	1	25	1	25
	<u>313</u>	<u>17.070</u>	<u>313</u>	<u>17.070</u>
Übriger Bestand				
- Garagen / Stellplätze	<u>416</u>	<u>0</u>	<u>401</u>	<u>0</u>

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Schwerin unter der Steuernummer 090/125/00251 geführt.

Das Unternehmen unterliegt aufgrund seiner Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die letzten Veranlagungen betreffen den Zeitraum 2016.

Es wird die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr.1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch genommen.

**Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

Erfolgsplan

	Plan T€	IST-Werte T€	Ergebnis- abweichung T€
Umsatzerlöse	1.623,1	1.624,9	1,8
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-7,0	27,9	34,9
Sonstige betriebliche Erträge	14,0	30,8	16,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung/ Verkaufsgrundstücke	-997,0	-899,8	97,2
Rohergebnis	633,1	783,8	150,7
Personalaufwand/Gehälter	-12,0	-12,8	-0,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	-228,0	-226,2	1,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183,0	-191,4	-8,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	5,8	4,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-141,0	-146,4	-5,4
Ergebnis nach Steuern	70,1	212,8	142,7
Steuern	-17,0	-17,1	-0,1
Jahresergebnis	53,1	195,7	142,6

Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen

Insgesamt weicht das Ist-Rohergebnis vom Planansatz um 151 TEUR ab. Dies hat folgende Ursachen:

Neben den höheren Sollmieten (+8 TEUR) und geringeren Erlösschmälerungen (-2 TEUR) als geplant, führten insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen (-110 TEUR) zu einem besseren Rohergebnis.

Während in der Planung von rückläufigen umlegbaren Betriebskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgegangen wurde, ergaben sich um 21 TEUR höhere umlegbare Betriebskosten. Dies spiegelt sich sowohl in den Bestandsveränderungen als auch in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wider.

Darüber hinaus waren gegenüber der Planung um 17 TEUR höhere sonstige betriebliche Erträge zu verzeichnen.

In den folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung weichen im Wesentlichen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 8 TEUR vom Planansatz ab, so dass sich schlussendlich ein um 143 TEUR höheres Jahresergebnis ergibt.

Finanzplan

	Plan 2018 T€	IST-Werte 2018 T€	Ergebnis- abweichung T€
1. Jahresergebnis	53	196	-143
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	228	226	2
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5	-4	-1
4. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen	8	-16	24
5. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0	2	-2
6. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4	14	-10
7. Zinsaufwand Darlehen	141	146	-5
8. <u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	429	564	-135
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20	-16	-4
10. <u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</u>	-20	-16	-4
11. Aufnahme von Darlehen	0	150	-150
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-411	-432	21
13. gezahlte Zinsen	-141	-156	15
14. <u>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</u>	-552	-438	-114
15. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 8, 11, 13)	-143	110	-253
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	552	648	-96
17. <u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	409	758	-349

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gläubiger	Stand 31.12.2017 TEUR	Zugänge TEUR	laufende Tilgungen TEUR	Sonder- tilgungen TEUR	Abgang/ Umschuldung TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR
Deutsche Kreditbank AG	2.333,7	639,8	190,2	0,0		2.783,3
HSH Nordbank AG	522,6	0,0	34,4	0,3	487,9	0,0
Landesförderinstitut	797,5	0,0	39,6	0,0	711,9	46,0
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	905,5	710,0	76,9	0,0		1.538,6
Hypo Real Estate	757,4	0,0	68,3	0,0		689,1
Summe Darlehen Kreditinstitute	5.316,7	1.349,8	409,4	0,3	1.199,8	5.057,0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
- Tilgung	18,6	0,0	18,6	0,0	0,0	0,0
- Zinsen	7,7	0,0	7,7	0,0	0,0	0,0
Unterwegs befindliche Zahlungen	5,3	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten insgesamt	5.348,3	1.349,8	441,0	0,3	1.199,8	5.057,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Laufender Kapitaldienst an den Nettomiet-und Pachterlösen in %	49,2	52,7
Zinsanteil an der Nettokaltmiete in %	13,2	15,0
Durchschnittliche Monatsbruttokaltmiete EUR/qm	5,28	5,00
Monatliche durchschnittliche Betriebskosten EUR/qm	2,66	2,52
Durchschnittlicher Leerstand Wohnungen pro Jahr in Tagen	1,0	1,2
Durchschnittliche Leerstände Wohnungen in % (Leerstandstage)	0,3	0,4
Leerstandsbedingter Sollmietenausfall in %	0,8	0,8
Mietausfallquote in %	1,2	1,4
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen in EUR/qm	21,2	7,7
Durchschnittliche Verschuldung EUR/qm	296,24	313,3
Wohneinheit je Mitarbeiter	-	-

mercurius gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

BERICHT
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2018
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2018

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Steinstraße 18, 19205 Gadebusch

INHALTSVERZEICHNIS

Prüfungsbericht

	<u>Seite</u>
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
II. Feststellungen gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB	5
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	5
2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	5
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	21
4. Wirtschaftsplan	23
E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	23
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	23
F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk	24
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	26

ANLAGEN**Anlage**

Bilanz zum 31. Dezember 2018	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	2
Anhang zum Geschäftsjahr 2018	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG, Fragenkatalog IDW PS 720	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)	7
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	8
Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	9
Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	

A. Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat uns am 10. Juli 2018 im Namen und für Rechnung der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch,
- im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt -

den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der Gesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zum 31. Dezember 2018 zu prüfen.

Für die Durchführung der Prüfung fanden insbesondere

- das Kommunalprüfungsgesetz (KPG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. März 2018 und
- das Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern

Anwendung.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Absatz 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Darüber hinaus wurden wir beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und hierüber zu berichten.

Auftragsgemäß haben wir den Prüfungsbericht um umfassendere, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses erweitert.

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

Wir bestätigen gemäß § 321 Absatz 4 a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Der Bericht enthält vorweg unsere Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung und Ausführungen zu den Feststellungen nach § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB (Abschnitt B). Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse im Einzelnen sind nachfolgend in den Abschnitten C und D dargestellt. Über unsere Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags berichten wir in Abschnitt E und F. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird im Abschnitt G wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus

Anlage 1	Bilanz
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung
Anlage 3	Anhang

sowie als

Anlage 4 den geprüften Lagebericht,

in **Abschrift** beigelegt.

Der von uns erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist dem Bericht als **Anlage 5** beigelegt.

Die Feststellungen zu § 53 HGrG sind in der **Anlage 6** dieses Prüfungsberichtes enthalten.

Die in Erweiterung der gesetzlichen Berichtspflicht vorgenommenen ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen sind in **Anlage 7** dieses Prüfungsberichtes dargestellt.

Auftragsgemäß haben wir die Darstellung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse ergänzend in die **Anlage 8** des Prüfungsberichtes aufgenommen.

In der **Anlage 9** ist ein Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans 2018 und in der **Anlage 10** die Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten dargestellt.

Die **Anlage 11** enthält wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigelegten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017“ zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht und im Jahresabschluss, insbesondere im Anhang (und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung) die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Absatz 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein.

Folgende positive oder negative Entwicklungen des Unternehmens betreffende Angaben der gesetzlichen Vertreter in Jahresabschluss und Lagebericht sind für die Berichtsadressaten zur Beurteilung der Lage des Unternehmens als wesentlich hervorzuheben:

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der Lagebericht des gesetzlichen Vertreters enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf:

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von 196 TEUR.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 3.539 TEUR und liegt damit oberhalb der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25 % der Bilanzsumme.

Das langfristig gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Die Geschäftsleitung führt weiter aus, dass sich die Ertragslage weiter stabilisiert hat. Die Leerstandsquote konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Zum Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 0 %.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Finanzmittelfonds um 110 TEUR erhöhte. Ursächlich hierfür ist der Zufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit. Die Kreditaufnahme des Geschäftsjahres in Höhe von 150 TEUR diente der Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen von 16 TEUR sowie von nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen.

Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der Entwicklung

Zu der künftigen Entwicklung sowie hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung enthält der Lagebericht folgende Kernaussagen:

Für den Folgezeitraum 2019 bis 2023 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von 1.541 TEUR. Dieser wird zu einer weiteren Stabilisierung der Eigenkapitalquote führen.

Latente Risiken sieht die Geschäftsleitung in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Zwar ist die Arbeitslosenquote in der Region derzeit rückläufig und das durchschnittliche verfügbare Einkommen hat zugenommen. Es könnte sich aber nur um eine kurzfristige Verbesserung der Einkommenssituation handeln. Gleichzeitig wird die Nähe zu den alten Bundesländern als eine Chance gesehen. Darüber hinaus hat der Landkreis Nordwestmecklenburg in der Unterkunft- und Heizkostenrichtlinie die Kosten der Unterkunft wiederum an die Marktentwicklung angepasst, so dass zukünftig marktangemessene Mieten von Transferhaushalten gesichert sind.

Die Geschäftsleitung rechnet bis 2023 - mit Ausnahme des Jahres 2019 - mit einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. In 2019 sind Planungskosten für einen Neubau enthalten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der künftigen Geschäftstätigkeit sind die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand zu erhalten und die Mieter langfristig zu binden. Hierfür sind bis 2023 im aktivierungs- und nicht aktivierungsfähigen Bereich insgesamt 1.698 TEUR eingeplant.

Die vorstehende Lagedarstellung durch die gesetzlichen Vertreter ist durch uns als Abschlussprüfer im Rahmen unserer Stellungnahme zu beurteilen.

Diese geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Eigene Prognoserechnungen gehören nicht dazu.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

II. Feststellungen gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen können oder Ihren Bestand gefährden.

Im Rahmen unserer Prüfung wurden keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen i.S.d. § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB festgestellt.

2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

Als Abschlussprüfer haben wir gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB auch darüber zu berichten, ob bei Durchführung unserer Abschlussprüfung Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt wurden, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen.

Sonstige Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder der Arbeitnehmer gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag umfassen Täuschungen, Vermögensschädigungen und Verstöße gegen solche gesetzlichen Vorschriften, die sich nicht auf die Rechnungslegung beziehen.

Im Berichtsjahr haben wir keine diesbezüglichen Tatsachen festgestellt.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (**Anlagen 1 bis 3**) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (**Anlage 4**). Diese haben wir daraufhin geprüft, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir zusätzlich daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Darüber hinaus erstreckte sich die Prüfung auftragsgemäß auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die uns erteilten Aufklärungen und die Nachweise liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung unter Einbeziehung der Buchführung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrages zur Jahresabschlussprüfung.

Wir haben unsere Prüfung im März 2019 in den Geschäftsräumen der Geschäftsbesorgerin GIB GmbH durchgeführt. Die abschließenden Arbeiten einschließlich Berichtserstellung erfolgten in unseren Geschäftsräumen.

Die Prüfung erfolgte durch Frau Steuerberaterin Sylvia Hafke und den unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer. Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Bücher und Belege, Verträge, Urkunden und anderes Schriftgut der Gesellschaft. Ferner stützten wir uns auf die Auskünfte der Geschäftsführung und der von ihr benannten Auskunftspersonen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017; er wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 3. Mai 2018 unverändert festgestellt.

Die Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger ist am 12. Oktober 2018 erfolgt.

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss wurde von der Geschäftsbesorgerin GIB GmbH erstellt.

Alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern sowie sonstigen Auskunftspersonen bereitwillig erbracht worden.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erfolgte unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG. Als Prüfungsgrundlage diente der Fragenkatalog gemäß IDW PS 720.

Die Geschäftsführung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsführung hat hierin ferner versichert, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei **Durchführung der Prüfung** haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - 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 wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkennen.

Der Prüfung lag eine **Planung der Prüfungsschwerpunkte** unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und einer Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Überprüfung der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit
- Entwicklung und Werthaltigkeit des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit des Lageberichts
- Weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG

Ausgehend von einer vorläufigen 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.

Zur **Prüfung des Nachweises** der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir unter anderem Grundbuchauszüge eingesehen sowie Bankbestätigungen und Steuerberaterbestätigungen eingeholt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren **Arbeitspapieren** festgehalten (IDW PS 460).

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nachfolgend stellen wir gemäß § 321 Absatz 2 Satz 1 HGB dar, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Unsere Prüfung nach § 321 Absatz 2 Satz 3 HGB hat ergeben, dass der Abschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

Gemäß § 321 Absatz 2 Satz 5 HGB gliedern wir die Posten des Jahresabschlusses auf und erläutern diese ausreichend, soweit dadurch die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich verbessert wird und diese Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanzbuchhaltung) der Gesellschaft obliegt aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungs-gesellschaft mbH und erfolgt mit Hilfe des Programms Wodis. Die Softwarebescheinigung der PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt am Main, vom 27. Juli 2017 für das Programm wurde uns vorgelegt.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wurden mit dem Programm Stotax Gehalt und Lohn durchgeführt.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und Umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Der Jahresabschluss der mit der Durchführung der Buchführung beauftragten Gesellschaft wird jährlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Ausweislich des uns vorgelegten Prüfungsberichtes ergaben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung.

Die Organisation der Buchführung und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnung) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 1 HGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften, den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der **Bilanz (Anlage 1)** erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die **Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB aufgestellt.

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

In dem von der Gesellschaft aufgestellten **Anhang (Anlage 3)** 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. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind im Anhang nicht erwähnt und nach unseren Feststellungen auch nicht eingetreten.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des **Lageberichts** für das Geschäftsjahr 2018 (**Anlage 4**) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt.

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

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

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, das heißt als **Gesamtaussage des Jahresabschlusses** - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in **Anlage 7**.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH wurden folgende **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** zugrunde gelegt:

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Zugänge zum Anlagevermögen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen bewertet. Abschreibungen werden grundsätzlich nach der linearen Methode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden bei den laufenden Abschreibungen berücksichtigt:

<u>Vermögensgegenstand</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Wohnbauten	bis 80
Außenanlagen	zwischen 10 und 30

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Wertabschläge waren nicht erforderlich.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bilanziert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

Vom Wahlrecht, latente Steuern gemäß § 274 Absatz 2 HGB zu aktivieren, macht die Gesellschaft keinen Gebrauch.

Die Gesellschaft passiviert erhaltene Investitionszulagen in einem Sonderposten für Investitionszulagen und löst diesen entsprechend der Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände auf.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag, wie er nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Änderungen in der Ausübung von Ansatzwahlrechten oder der Anwendung von Bewertungsmethoden im Vergleich zum Vorjahr erfolgten nicht.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (**Anlage 3**).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf den Jahresabschluss haben wir nicht festgestellt.

III. 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.

Die **Anlage 7** enthält über den Anhang (**Anlage 3**) hinaus weitgehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2018 nach **wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten** zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2017 gegenübergestellt (**vgl. Anlage 1**).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit > 1 Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit > 1 Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Der aufgrund erhaltener Investitionszulagen gebildete Sonderposten für Investitionszulagen wird zu 100 % als „Wirtschaftliche Eigenmittel“ ausgewiesen, da die Gesellschaft für die Gewerbesteuer die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch nimmt und aufgrund der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge derzeit keine Körperschaftsteuer zahlt.

- 14 -

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGEN						
Sachanlagen =						
Langfristig gebundenes Vermögen	8.100	86,0	8.310	87,5	-210	-2,5
Im Folgejahr abrechenbare						
Betriebskosten	541	5,7	513	5,4	28	5,5
Forderungen aus Vermietung	13	0,1	15	0,2	-2	-13,3
Sonstige Vermögensgegenstände/ Rechnungsabgrenzungen	3	0,1	13	0,1	-10	-76,9
Liquide Mittel	758	8,1	648	6,8	110	17,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.315	14,0	1.189	12,5	126	10,6
AKTIVA	9.415	100,0	9.499	100,0	-84	-0,9
KAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	26	0,3	26	0,3	0	0,0
Rücklagen	1.692	18,0	1.692	17,8	0	0,0
Gewinnvortrag	1.625	17,2	1.262	13,3	363	28,8
Jahresergebnis	196	2,1	363	3,7	-167	-46,0
Eigenkapital	3.539	37,6	3.343	35,1	196	5,9
Sonderposten für Investitionszulagen	189	2,0	193	2,0	-4	-2,1
Wirtschaftliche Eigenmittel	3.728	39,6	3.536	37,1	192	5,4
Bankdarlehen (> 1 Jahr) =						
Langfristige Fremdmittel	4.626	49,1	4.905	51,6	-279	-5,7
Rückstellungen	17	0,2	15	0,2	2	13,3
Bankschulden (< 1 Jahr)	431	4,6	443	4,7	-12	-2,7
Lieferantenverbindlichkeiten	59	0,6	34	0,4	25	73,5
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	534	5,7	547	5,8	-13	-2,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20	0,2	19	0,2	1	5,3
Kurzfristige Fremdmittel	1.061	11,3	1.058	11,3	3	0,3
PASSIVA	9.415	100,0	9.499	100,0	-84	-0,9

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 84 TEUR auf 9.415 TEUR vermindert. Dieser Rückgang resultiert aus vermindertem, langfristig gebundenem Vermögen (-210 TEUR). Auf der Passivseite verringerten sich die langfristigen Fremdmittel (-279 TEUR).

Der Anteil des **langfristig gebundenen Vermögens** am Gesamtvermögen hat sich von 87,5 % im Vorjahr nur geringfügig auf 86,0 % im Berichtsjahr vermindert. Dabei stehen Zugängen von 16 TEUR und Abschreibungen von 226 TEUR gegenüber. Das langfristig gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Zu der deutlichen Erhöhung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss von 196 TEUR.

Die **langfristigen Fremdmittel** haben sich aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen vermindert.

Die **kurzfristigen Fremdmittel** erhöhten sich nur unwesentlich um 3 TEUR. Dies ist insbesondere auf stichtagsbedingt höhere Lieferantenverbindlichkeiten zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich die kurzfristigen Bankschulden sowie die erhaltenen Anzahlungen. Der Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass im Vorjahr einige Kreditinstitute die Annuität für Dezember 2017 erst im Folgejahr dem Bankkonto belastet haben.

Die **erhaltenen Anzahlungen** auf Betriebskosten decken im Berichtsjahr nicht die im Folgejahr abrechenbaren Betriebskosten. Die Unterdeckung beträgt 7 TEUR.

Das kurzfristig gebundene Vermögen reicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu tilgen. Die Überdeckung beträgt 254 TEUR (im Vorjahr: 131 TEUR).

Unter Berücksichtigung der Art des Geschäfts der Gesellschaft ist die Vermögenslage geordnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die **Fälligkeiten der Forderungen** sind kleiner als ein Jahr.

Die **Fälligkeiten der Verbindlichkeiten** gibt der folgende Verbindlichkeitspiegel wieder:

Art der Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2018	Gesamt- betrag TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	größer 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	5.057	431	1.793	2.833
Erhaltene Anzahlungen	534	534	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20	20	0	0
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	59	59	0	0
Gesamtbetrag	5.670	1.044	1.793	2.833

2. Finanzlage

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft haben wir eine Kapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (**DRS 21**) und der DVFA/SG nach der indirekten Methode erstellt, die zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich eventueller Kontokorrentschulden) im Berichtszeitraum durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Über die Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung werden Informationen getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit (einschließlich Desinvestitionen) und aus der Finanzierungstätigkeit vermittelt, wobei die Summe der Cashflows aus diesen drei Tätigkeitsbereichen der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode entspricht, soweit diese nicht auf Wechselkurs- oder sonstigen Wertveränderungen beruht.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	196	363
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	226	225
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	2	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4	-4
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16	0
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13	-10
Zinsaufwendungen	147	158
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	564	732
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen =		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16	-27
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-432	-380
Aufnahme von Darlehen	150	0
Gezahlte Zinsen	-156	-152
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-438	-532
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	110	173
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	648	475
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	758	648

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von 758 TEUR (im Vorjahr: 648 TEUR) zusammen.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow von 564 TEUR erwirtschaftet, der für den Kapitaldienst zur Verfügung stand. Das aufgenommene Darlehen in Höhe von 150 TEUR diente zur Refinanzierung von Investitionen sowie von nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, die im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten sind.

Im Ergebnis erhöhte sich dadurch der Finanzmittelfonds um 110 TEUR.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt jederzeit gegeben.

Abweichend vom DRS 21 wird nachfolgende **Kapitalflussrechnung** entsprechend **Grundwerk des Landesrechnungshofes** dargestellt.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	196	363
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	226	225
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4	-4
Cashflow nach DVFA/SG	418	584
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16	0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	2	0
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13	-10
Zinsaufwendungen	147	158
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	564	732
Gezahlte Zinsen	-147	-152
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-409	-380
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	8	200
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen =		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16	-27
Tilgung von Darlehen (stichtagsbezogene Verschiebung)	-22	0
Aufnahme von Darlehen	150	0
Gezahlte Zinsen (stichtagsbezogene Verschiebung)	-10	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	118	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	110	173
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	648	475
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	758	648

Es ergibt sich ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung, der zum Teil zur Finanzierung der Investitionen diente.

Wesentliche Kennzahlen zur Finanz- und Vermögensstruktur

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
$\frac{(\text{Wirtschaftliche Eigenmittel} + \text{langfristiges Fremdkapital}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$ <p>= Anlagendeckung II in %</p>	$\frac{(3.728 + 4.626) \times 100}{8.100}$ <p>103,1</p>	$\frac{(3.536 + 4.905) \times 100}{8.310}$ <p>101,6</p>
$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$ <p>= Eigenkapitalrentabilität in %</p>	$\frac{196 \times 100}{3.539}$ <p>5,5</p>	$\frac{363 \times 100}{3.343}$ <p>10,8</p>
$\frac{\text{Schulden}}{\text{Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit}}$ <p>= Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren</p>	$\frac{5.687}{564}$ <p>10,1</p>	$\frac{5.963}{732}$ <p>8,1</p>
$\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p>= Liquidität 1. Grades</p>	$\frac{758 \times 100}{1.061}$ <p>71,4</p>	$\frac{648 \times 100}{1.058}$ <p>61,2</p>
$\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p>= Liquidität 2. Grades</p>	$\frac{(758 + 16) \times 100}{1.061}$ <p>73,0</p>	$\frac{(648 + 24) \times 100}{1.058}$ <p>63,5</p>
$\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$ <p>= Liquidität 3. Grades</p>	$\frac{(758 + 16 + 541) \times 100}{1.061}$ <p>123,9</p>	$\frac{(648 + 24 + 513) \times 100}{1.058}$ <p>112,0</p>

Der Anlagendeckungsgrad beschreibt das Verhältnis des langfristig gebundenen Vermögens zum langfristig nutzbaren Kapital. Der anzustrebende Anlagendeckungsgrad II beträgt 100 % oder mehr.

Die Eigenkapitalrentabilität beschreibt die Verzinsung der eingesetzten Gesellschaftergelder.

Der dynamische Verschuldungsgrad zeigt als Jahreszahl auf, in welchem Zeitraum die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Fremdmittel bei gleich bleibenden Geldzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit getilgt werden können.

Die Liquiditätsgrade 1 bis 3 sind betriebswirtschaftliche Kennzahlen, die die kurzfristige Liquidität eines Unternehmens und damit die Fähigkeit, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, angeben. Der Liquiditätsgrad 3 sollte über 100 % betragen.

Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wurden die im Folgejahr abrechenbaren Betriebskosten mit den erhaltenen Anzahlungen auf diese Betriebskosten saldiert.

3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (**Anlage 2**) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2018 und 2017 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen. Zur besseren Analyse haben wir, abweichend von der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung, einmalige und periodenfremde sowie betriebsfremde Erträge und Aufwendungen in das neutrale Ergebnis umgegliedert.

	2018		2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	1.625	97,0	1.570	98,6	55	3,5
Bestandsveränderungen	28	1,7	-2	-0,1	30	-1.500,0
Andere betriebliche Erträge	22	1,3	25	1,5	-3	-12,0
Betriebsleistung	1.675	100,0	1.593	100,0	82	5,1
Umlagefähige Betriebskosten	528	31,5	499	31,3	29	5,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	372	22,1	146	9,2	226	154,8
Rohergebnis	775	46,4	948	59,5	-173	-18,2
Personalaufwand	13	0,8	12	0,8	1	8,3
Normalabschreibungen	226	13,5	225	14,1	1	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern	194	11,6	191	12,0	3	1,6
Betriebliche Aufwendungen	433	25,9	428	26,9	5	1,2
Betriebsergebnis	342	20,5	520	32,6	-178	-34,2
Finanzergebnis	-141	-8,4	-156	-9,8	15	-9,6
Ordentliches Unternehmensergebnis	201	12,1	364	22,8	-163	-44,8
Neutrales Ergebnis	-5	-0,3	-1	-0,1	-4	400,0
Jahresüberschuss	196	11,8	363	22,7	-167	-46,0

Bei einer deutlich höheren Betriebsleistung und deutlich höheren, nicht umlagefähigen Betriebskosten ergibt sich ein um 173 TEUR geringeres Rohergebnis.

Dabei erhöhten sich insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der nicht umlagefähigen Betriebskosten um 231 TEUR. Im Berichtsjahr wurden weitere Steigestränge für die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitung (80 TEUR; im Vorjahr: 52 TEUR) erneuert. Darüber hinaus wurden der Fassadenanstrich sowie die Dächer der Häuser Dassower Straße 7-15 erneuert.

Innerhalb der betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich hauptsächlich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch höhere Aufbewahrungskosten (+3 TEUR).

Unter Berücksichtigung eines deutlich verbesserten Zinsergebnisses durch günstigere Zinskonditionen für umgeschuldete Kredite wurde ein um 163 TEUR geringeres ordentliches Unternehmensergebnis erwirtschaftet.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderungen TEUR	%
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	7	10	-3	-30,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2	3	-1	-33,3
Neutrale Erträge	9	13	-4	-30,8
Ausbuchung uneinbringliche Forderungen =				
Neutrale Aufwendungen	14	14	0	0,0
Neutrales Ergebnis	-5	-1	-4	400,0

Nach Saldierung des neutralen Ergebnisses ergibt sich im Berichtsjahr ein um 167 TEUR geringerer Jahresüberschuss.

4. Wirtschaftsplan

Dem Wirtschaftsplan 2019 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 14. November 2018 zugestimmt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans 2018 und der Ist-Zahlen, seiner Abwicklung sowie Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen ist diesem Bericht als **Anlage 9** beigelegt.

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung 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 handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags (ggf. der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung) geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der **Anlage 6** 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.

F. Feststellungen zu den Prüfungsschwerpunkten des Landesrechnungshofes gemäß Grundwerk

Das Volumen der durch die Stadt Schönberg verbürgten Verbindlichkeiten beläuft sich auf 2.439 TEUR bzw. 1.457 TEUR. Die betreffenden Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2018 mit 1.263 TEUR bzw. 891 TEUR.

Die Kreditvolumina, die in den Jahren 2019 bis 2021 zur Prolongation anstehen, belaufen sich aktuell auf 0 TEUR.

Die Bewertung der Wohnbauten erfolgte nach dem Ertragswertverfahren mit einem Bodenrichtwert zwischen 44,00 Euro/qm und 55,00 Euro/qm und einer Bodenwertverzinsung zwischen 5,5 % und 6,5 % unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstands und der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Verwaltungskosten. Nach unseren Erkenntnissen entspricht diese Bewertung den einschlägigen Stellungnahmen des IDW.

Bei der Gegenüberstellung eines Wohnungsbestandsbuchwertes von 8.053 TEUR gekürzt um die Investitionszulage von 189 TEUR und Darlehensverbindlichkeiten von 5.057 TEUR ergibt sich eine Überdeckung des Vermögens von 2.807 TEUR (im Vorjahr: 2.754 TEUR). Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 226 TEUR sind geringer als die jährlichen laufenden Tilgungen von zurzeit 410 TEUR.

Die Gesellschaft hat am 18. November 2008 mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Gadebusch, einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 übernahm die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt. Hierzu zählen insbesondere die Bewirtschaftung und Verwaltung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes der Gesellschaft, das Rechnungs- und Finanzwesen nebst Planungswesen der Gesellschaft sowie die Bereitstellung der von dieser benötigten sächlichen Verwaltungsmittel und personellen Kapazitäten und mit Nachtrag vom 21. August 2012 die juristische Betreuung in Mietangelegenheiten und die Verwaltung kostenpflichtiger Stellplätze. Der Vertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Juni 2015 bis zum 31. Dezember 2018 verlängert und verlängert sich danach zunächst um weitere fünf Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres von einer Vertragspartei schriftlich gekündigt wird. Danach verlängert er sich um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres von einer Vertragspartei schriftlich gekündigt wird.

Für die Geschäftsbesorgung werden ab dem 1. Januar 2017 312,00 Euro p.a. je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit und 37,12 Euro p.a. je verwaltetem Garagenplatz jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer gezahlt. Für Baubetreuungsleistungen, Verkaufsmaßnahmen sowie Aufgaben, die die gewöhnliche Geschäftsbesorgung übersteigen, erhält die Geschäftsbesorgerin ein gesondertes Entgelt, welches mit dem Aufsichtsrat bzw. dem Aufsichtsratsvorsitzenden im Einzelfall zu vereinbaren ist. Wir halten diese Entgeltregelungen für angemessen.

Da die Geschäftsführerin der Geschäftsbesorgerin zugleich Geschäftsführerin der Gesellschaft ist, unterliegt ihr Handeln der Kontrolle der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Diese Kontrollrechte sind insbesondere im Gesellschaftsvertrag geregelt und werden im Rahmen der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen wahrgenommen. Die Geschäftsbesorgerin ist ihren vertraglichen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2018 nachgekommen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Ausführungen in der Anlage 6 des Prüfungsberichtes.

Die Erklärungen bezüglich der Geschäftsbeziehungen mit Aufsichtsratsmitgliedern lagen uns für das Geschäftsjahr 2018 vor. Danach bestanden in einem Fall geschäftliche Beziehungen zur Gesellschaft. Die Abwicklung erfolgte zu Konditionen wie unter Dritten.

Im Prognose- und Risikobericht des Lageberichts nimmt die Geschäftsführung u.a. Stellung zur langfristigen Unternehmensentwicklung, zum demografischen Risiko und zur zukünftigen Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erkannten Risiken im aktuellen Wirtschaftsplan ihre Berücksichtigung fanden.

Durch die bereits abgeschlossene Anschlussfinanzierung diverser Kredite mit erheblich niedrigeren Zinssätzen ist die Kapitaldienstquote nachhaltig gesunken. Weitere Anschlussprolongationen stehen erst 2028 wieder an. Die Entwicklung des Kapitalmarktes wird von der Gesellschaft umfassend und ständig überwacht, um gegebenenfalls auf Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu reagieren. Voraussetzung für die Erbringung des Kapitaldienstes ist aber, dass vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des demografischen Wandels die Mieterlöse stabil bleiben.

Für den Planungszeitraum 2019 bis 2023 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn in Höhe von 1.541 TEUR. Dieser wird zu einem weiteren Anstieg der Eigenkapitalquote beitragen. Darüber hinaus rechnet sie bis 2023 (mit Ausnahme des Jahres 2019) mit einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Wir halten die Ausführungen der Geschäftsleitung im Lagebericht für zutreffend und angemessen.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (**Anlagen 1 bis 3**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (**Anlage 4**) der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, unter dem Datum vom 15. April 2019 in Rostock den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg GmbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensestätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensestätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG MV

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG MV haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 15. April 2019

mercurius gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hafke
Wirtschaftsprüfer"

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

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

Rostock, den 15. April 2019

mercurius gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hafke
Wirtschaftsprüfer

