Stadt Burg Stargard

Beschlussvorlage	Beschluss-Nr: 00SV/14/018
Federführend: Finanzen	Datum: 01.07.2014 Verfasser: Linscheidt, Jana

Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard
- Geschäftsjahr 2013 -

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.09.2014	Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard
Ö	23.09.2014	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard
Ö	01.10.2014	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard

Abstimmung:

Ja	Nein	Enth.	Änd.

Sachverhalt:
Der Bericht über die Prüfung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft wurde der Stadt Burg Stargard zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Der Geschäftsführer sowie auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft sind dementsprechend uneingeschränkt für das Geschäftsjahr 2013 zu entlasten.

Rechtliche Grundlage:
Aktiengesetz, GmbH-Gesetz, Kommunalverfassung M-V, Gesellschaftervertrag

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung beauftragt, die von der Stadtvertretung am 25.06.2014 benannte Vertreterin, Frau Jana Linscheidt, in der Gesellschafterversammlung beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Aus dem Jahresüberschuss für 2013 in Höhe von € 124.286,31 wurden € 13.000 der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 111.286,31 wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2013 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wird ebenfalls uneingeschränkte Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
Keine

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n:
Jahresabschluss zum 31.12.2013 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH

S & K

BERICHT

ÜBER DIE

PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. DEZEMBER 2013

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard
c/o NEUWOBA – Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg

Dem Landesrechnungshof
vorgelegtes Berichtsexemplar

Aktenzeichen: 31-13.0231-421/2013

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft
Itzehoe / Malchin

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I - II
Anlagenverzeichnis III

Prüfungsbericht

A. Prüfungsauftrag 1 - 2

B. Grundsätzliche Feststellungen 3 - 5
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter 3
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB 4
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen 4
2. Unregelmäßigkeiten 4
a) Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung 4
b) Sonstige Unregelmäßigkeiten 4
III. Wirtschaftliche Verhältnisse 4 - 5

C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen 6 - 7

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 8 - 9

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 10 - 12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 10 - 11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 10
2. Jahresabschluss 10 - 11
3. Lagebericht 11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 11 - 12
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen 11 - 12
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 12
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 12

F. Wirtschaftliche Verhältnisse 13 - 23
I. Vermögens- und Finanzlage 13 - 19
II. Ertragslage 19 - 22
III. Wirtschaftsplan 22 - 23

G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 HGrG 24

H. Sonstige Feststellungen 25

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes 26 - 27

J. Schlussbemerkung 28

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31.12.2013	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2013	2
Anhang zum 31.12.2013	3
Lagebericht 2013	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses	7
Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen	8
Soll-/ Ist-Vergleich zum Erfolgsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2013	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2013	10
Übersicht über die betriebswirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002	12

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Prüfungsbericht

A. Prüfungsauftrag

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung des kommunalen Wirtschaftsbetriebes Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, c/o NEUWOBA – Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 10.10./16.10.2013, den Jahresabschluss 2013 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zu prüfen und alsbald nach Abschluss der Prüfung die Ergebnisse in einem Prüfungsbericht zusammenzufassen.

Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, sind in die Prüfung mit einzubeziehen.

Eine Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand des Prüfungsauftrages. Im Verlauf unserer Tätigkeit haben sich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Der Prüfungsbericht wurde nach den Prüfungsstandards 400 und 450 sowie den Prüfungshinweisen PH 9.400.3 und PH 9.450.1 des Instituts der Wirtschaftsprüfer ausgearbeitet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches.

Aufgrund des Grundwerkes des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligungen des Landes", Stand 24.06.2013, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

Soweit sich aus den Bestimmungen für die Abschlussprüfung nach dem Kommunalprüfungsgesetz und nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nichts anderes ergibt, sind für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend, die als Anlage 12 beigefügt sind.

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

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Einleitend stellt der Geschäftsführer die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der Gesellschaft dar.

Ausgehend vom erzielten Jahresüberschuss werden Aussagen zum Geschäftsverlauf getroffen. Dabei werden die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung den Planansätzen gegenübergestellt.

Der Geschäftsführer nimmt weiterhin zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage Stellung. Es werden betriebsrelevante Kennzahlen in der Entwicklung zum Vorjahr gezeigt.

Insgesamt wird die Finanzlage als geordnet eingeschätzt.

Die Risikoberichterstattung beginnt mit dem Hinweis auf das eingerichtete Risikomanagementsystem und dessen Wirkungsweise.

Es wird festgestellt, dass die Stadt Burg Stargard aus Sicht der Bevölkerungsentwicklung einen gefragten Standort darstellt. Die zu verzeichnende Umsiedlung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum in die Stadt wird als Chance für die Gesellschaft gesehen.

Für die folgenden Jahre werden weiterhin positive Jahresergebnisse prognostiziert.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wurde nachvollziehbar dargestellt.

Die im Lagebericht getroffenen Aussagen stellen den Geschäftsverlauf, die Lage, die Risiken und die Chancen der künftigen Entwicklung der Gesellschaft nachvollziehbar dar. Die Aussagen sind plausibel und stehen nicht im Widerspruch zum Jahresabschluss.

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

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Bei der Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes haben wir keine berichtspflichtigen Tatsachen festgestellt, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen oder seinen Fortbestand gefährden könnten.

Besondere Stützungsmaßnahmen des Einrichtungsträgers erscheinen nicht erforderlich.

2. Unregelmäßigkeiten

a) Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung

Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

b) Sonstige Unregelmäßigkeiten

Sonstige Unregelmäßigkeiten sind uns bei Durchführung unserer Prüfung nicht aufgefallen.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens an der

Bilanzsumme von	92,2 v. H.
nach	92,3 v. H.

im Vorjahr. Diese Vermögensstruktur ist typisch für Wohnungsunternehmen.

Die Finanzierung des langfristigen Vermögens von TEUR 7.075
ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel sichergestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt	20,8 v. H.
nach	18,9 v. H.

im Vorjahr.

Die Eigenkapitalausstattung liegt damit unter der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderten Mindesteigenkapitalausstattung von 25,0 v. H.

Liquiditätsrisiken sind aus der horizontalen Bilanzanalyse nicht zu erwarten. Allerdings liegen die

regulären Abschreibungsbeträge in Höhe von	TEUR	163
unter den Tilgungsbeträgen von	TEUR	260 .

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme dar. Die einzelnen Bereiche weisen

- einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von	TEUR	260
- einen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von	TEUR	-14

sowie

- einen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von	TEUR	-260

aus.

Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) verminderte sich

zahlungswirksam um	TEUR	14
auf	TEUR	255 .

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von	TEUR	124
nach einem Jahresüberschuss von	TEUR	92

im Vorjahr aus.

C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Rechtliche Verhältnisse

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Gesellschaft sind die maßgeblichen Handels- und Steuergesetze sowie der Gesellschaftsvertrag vom 10.09.2002, zuletzt geändert am 15.10.2002.

Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Neubrandenburg in der Abteilung B unter Nr. 919. Der Handelsregisterauszug vom 03.04.2014 liegt uns vor. Dieser Auszug enthält alle eintragungspflichtigen Vorgänge. Weitere eintragungspflichtige Vorgänge waren auskunftsgemäß nicht zu verzeichnen.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Uwe Mattis, Burg Stargard.

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 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 vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel, einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Miete. Die Gesellschaft fühlt sich insbesondere dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet. Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben. Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 153.387,56.

Sitz der Gesellschaft ist Burg Stargard; alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Burg Stargard.

Organe der Gesellschaft sind:

- die Gesellschafterversammlung
- der Aufsichtsrat
- die Geschäftsführung.

Gemäß § 8 des im Berichtsjahr geltenden Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern.

Steuerrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Neubrandenburg unter der Steuernummer 071/ 125/ 00318 geführt. Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Sie ist Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Im Berichtsjahr wurden keine steuerlichen Betriebs- und Sonderprüfungen durchgeführt. Das Finanzamt führte die Steuerveranlagungen bis zum Jahr 2012 durch. Zum Prüfungszeitpunkt waren die Steuererklärungen für das Jahr 2013 noch nicht beim Finanzamt eingereicht.

Technische Grundlagen

Zu den technischen Grundlagen verweisen wir auf Anlage 8 dieses Berichtes.

Wichtige Verträge

Geschäftsbesorgungsvertrag

Zwischen der NEUWOBA und der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard wurde unter dem Datum 26./ 27.10.2001 ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwaltung des Wohnungsbestandes nach wohnungswirtschaftlichen Grundsätzen abgeschlossen. Der Vertrag wurde auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages gekündigt wird. Die monatliche Verwaltergebühr beträgt je

Wohneinheit	EUR 15,34

zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sie ist als angemessen zu beurteilen.

Darlehensverträge

Die Gesellschaft hat mit diversen Banken langfristige Darlehens- und Kreditverträge abgeschlossen. Die Darlehensübersicht wird dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gesondert zugesandt und ist daher nicht Bestandteil dieses Berichtes.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung führten wir in der Zeit vom 07.04. - 09.04.2014 in den Geschäftsräumen des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, durch. Die Restarbeiten erledigten wir in unserem Büro.

An der Prüfung teilgenommen haben:

Steuerberater M. Ahrend (Prüfungsleiter)

und

Steuerfachwirtin K. Seemann.

Die erforderlichen Auskünfte und Nachweise erteilten:

der Geschäftsführer, Herr Uwe Mattis,
die Prokuristin der NEUWOBA, Frau Uta Christmann
sowie die Sachbearbeiterin Frau Heike Salius.

Alle Auskünfte wurden bereitwillig erteilt.

Der Geschäftsführer bestätigte uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich, dass im vorliegenden Jahresabschluss sämtliche Vermögenswerte und Schulden enthalten sind und alle erkennbaren Risiken ausreichend berücksichtigt wurden.

Unter Beachtung der Qualität des Rechnungswesens und der Risikosituation des Unternehmens sowie des Unternehmensumfeldes werden für den Umfang der Prüfung Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt. Grundlage für die Grenzwertermittlung bilden die Bilanzsumme sowie die Höhe der Umsatzerlöse des zu prüfenden Geschäftsjahres. Die ermittelten Grenzwerte stellen eine Größe dar, bis zu der ein Fehler in dem zu prüfenden Jahresabschluss vom Prüfer nicht aufgegriffen wird.

In einer Prüfungsplanung werden Prüfungsfelder festgelegt, deren Prüfung unter Zuhilfenahme von Checklisten und Prüfprogrammen erfolgt. Bei der Festlegung der Prüfungsfelder wird das interne Kontrollsystem (IKS) des Unternehmens einbezogen. Das IKS wird hinsichtlich des Aufbaus und seiner Funktion geprüft. Prüfungsschwerpunkte werden insbesondere bei festgestellten Schwachstellen des IKS festgelegt.

Alle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind einzeln in der Anlagenkartei enthalten. Die Abschreibungen haben wir stichprobenweise geprüft.

Die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die in den unfertigen Leistungen erfasst sind, haben wir im Ansatz und in der Bewertung geprüft.

Die erhaltenen Anzahlungen haben wir ebenfalls stichprobenweise anhand der Betriebskostenabrechnung geprüft.

Die Abwicklung der Forderungen haben wir bis zum Prüfungszeitpunkt verfolgt. Zweifelhafte Forderungen wurden einzelwertberichtigt. Saldenbestätigungen lagen nicht vor.

Die Bankguthaben sowie die Darlehen haben wir mit den Kontoauszügen, Darlehensverträgen und Saldenbestätigungen der Kreditinstitute abgeglichen. Abweichungen lagen nicht vor. Für bestehende Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet, die wir der Höhe nach geprüft haben.

Die Vollständigkeit der Mieteinnahmen haben wir mittels einer Plausibilitätsprüfung durchgeführt.

Die Aufwendungen haben wir stichprobenweise anhand von Belegen geprüft. Dabei wurde die Perioden-abgrenzung im Wesentlichen beachtet.

Wesentliche Beanstandungen haben die durchgeführten Formprüfungen nicht ergeben.

Die Protokolle der Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsratssitzungen wurden eingesehen.

Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Erfordernisse des § 53 HGrG. Diesbezüglich wird auf den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG, der diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt ist, verwiesen.

Das Planungswesen haben wir durch formelle und materielle Prüfung der Wirtschaftsplanung in Abstimmung mit den Ist-Zahlen des Berichtsjahres untersucht.

Auftragsgemäß haben wir auch geprüft, ob 2013 Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen erfolgten. Diesbezügliche Verkäufe bzw. Käufe sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die im Berichtsjahr durchgeführte Buchführung entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2013 ist von dem Geschäftsbesorger aus der Buchführung der Gesellschaft ordnungsgemäß abgeleitet worden. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung fand.

Das Rechnungswesen der Gesellschaft wird EDV-gestützt mit der Software GES geführt. Neben der Finanzbuchhaltung werden folgende Nebenbuchhaltungen genutzt: Darlehen, Hausbewirtschaftung, Mieten inkl. Kautionsverwaltung, Bauten/ Anlagevermögen. Darüber hinaus wird GES-Zahlungsverkehr eingesetzt.

Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB in Bezug auf die Ausübung von Bewertungsmethoden und die Inanspruchnahme von Ausweiswahlrechten wurde eingehalten.

Hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die erforderlichen Angaben, Aufgliederungen, Darstellungen, Erläuterungen und Begründungen gemacht.

Bezüglich der Einzelheiten zu der Aufgliederung und den Erläuterungen verweisen wir auf den Erläuterungsteil in diesem Bericht unter Anlage 7 sowie den Anhang. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben gemäß §§ 284 ff. HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Der Anlagennachweis im Anhang gibt die Entwicklung des Anlagevermögens zutreffend wieder.

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden alle für die Rechnungslegung geltenden Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie die Normen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Hinsichtlich der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf die gesonderten Darstellungen unter Gliederungspunkt F.

3. Lagebericht

Nach § 289 Abs. 1 HGB sind im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang.

Der Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Risiken und Chancen werden nachvollziehbar dargestellt und bewertet. Die Einschätzung der Entwicklung der Gesellschaft im Jahr 2013 erscheint plausibel.

Zusammen mit dem Jahresabschluss wird insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Der Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 4 beigefügt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB ist im Prüfungsbericht auf wesentliche Bewertungsgrundlagen sowie darauf einzugehen, welchen Einfluss Änderungen in den Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen insgesamt auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln und vorsichtig bewertet. Vermögensgegenstände wurden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Verbindlichkeiten zu ihrem Erfüllungsbetrag und Rückstellungen in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Bewertungsgrundsätze werden im Einzelnen im Anhang dargestellt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten wurden. Änderungen in der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten im Rahmen der Ausnutzung von Ermessenspielräumen haben wir nicht festgestellt.

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB ist im Prüfungsbericht darauf einzugehen, welche Auswirkungen sachverhaltsgestaltende Maßnahmen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir derartige Gestaltungen nicht vorgefunden.

3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens- und Finanzlage

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz zum 31.12.2013 den Werten der Bilanz zum 31.12.2012 in betriebswirtschaftlicher Gliederung vergleichend dargestellt.

Die Aktivposten sind nach der Dauer der Bindung und die Passivposten nach ihrer Fristigkeit gegliedert. Als kurzfristig sind die innerhalb eines Jahres fälligen Posten angesetzt.

Die Zahlen werden auf EUR 1.000,00
auf bzw. abgerundet.

Vermögenslage zum 31.12.2013
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2013		2012		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
Vermögen						
A. Anlagevermögen	7.075	92,2	7.205	92,3	-130	-1,8
Langfristiges Vermögen	7.075	92,2	7.205	92,3	-130	-1,8
B. Umlaufvermögen						
Vorräte	331	4,2	312	4,1	19	6,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16	0,2	16	0,2	0	0,0
Liquide Mittel	255	3,3	269	3,4	-14	-5,2
Summe Umlaufvermögen	602	7,8	597	7,7	5	0,8
	7.677	100,0	7.802	100,0	-125	-1,6
Kapital						
A. Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	153	2,0	153	2,0	0	0,0
Kapitalrücklagen	11	0,1	11	0,1	0	0,0
Gewinnrücklagen	1.319	17,2	1.223	15,7	96	7,8
Bilanzgewinn	111	1,5	83	1,1	28	33,7
Eigenkapital	1.594	20,8	1.470	18,9	124	8,4
Sonderposten	63	0,8	65	0,8	-2	-3,1
Erweitertes Eigenkapital	1.657	21,6	1.535	19,7	122	7,9
B. Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.619	73,1	5.879	75,3	-260	-4,4
langfristige Rückstellungen	5	0,1	5	0,1	0	0,0
Langfristige Mittel	7.281	94,8	7.419	95,1	-138	-1,9
Sonstige kurzfristige Passiva	396	5,2	383	4,9	13	3,4
Summe Passiva	7.677	100,0	7.802	100,0	-125	-1,6

Im Berichtsjahr wurden TEUR 33
in das Anlagevermögen investiert. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen
von TEUR 163.
Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die Geschäftstätigkeit, mit 92,2 v. H.
relativ hoch.

Die Position „Vorräte" enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2013 sowie Heizmaterial.

Bezüglich der Veränderungen der liquiden Mittel wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2013
in Höhe von TEUR 124.
Die Eigenkapitalquote beträgt 20,8 v. H.
nach 18,9 v. H.
im Vorjahr. Damit liegt sie unter der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderten Mindestausstattung von 25,0 v. H.

Das erweiterte Eigenkapital berücksichtigt neben dem eigentlichen Eigenkapital auch den Sonderposten für Investitionszulagen. Der Sonderposten hat eigenkapitalähnlichen Charakter und stellt einen Mischposten zwischen Eigen- und Fremdkapital dar.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus planmäßigen Kredittilgungen.

Das Deckungsverhältnis von langfristig gebundenem Vermögen durch langfristige Mittel zeigt eine
Überdeckung von TEUR 206
nach einer Überdeckung von TEUR 214
im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Den planmäßigen Jahresabschreibungen von TEUR 163
stehen reguläre Tilgungsbeträge von TEUR 260
gegenüber.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Gebäude liegt über der Kreditlaufzeit der korrespondierenden Kredite.

Wesentliche Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht zu erwarten.

Im Berichtszeitraum konnte die Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen in laufender Rechnung aus eigener Ertragskraft fristgerecht begleichen.

Zur Beurteilung der zukünftigen Zahlungsfähigkeit werden folgende Liquiditätskennziffern ermittelt:

	2013 v. H.	2012 v. H.
- Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital)	39,6	41,3
- Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital)	42,1	44,0
- Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	93,5	91,9

Daraus sind keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2013 haben wir in der folgenden Kapitalflussrechnung zusammengefasst.

Die Kapitalflussrechnung wurde gemäß des 2. Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 2) nach der individuellen Methode erstellt. Sie zeigt im Gegensatz zur Bilanz keinen Bestand an Vermögen und dessen Finanzierungsseite an einem Stichtag, sondern die Zahlungsströme einer Abrechnungsperiode. Dabei gibt sie Auskunft über die Erwirtschaftung der finanziellen Mittel sowie über die Realisierung von Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsströme sind getrennt nach den Bereichen (Fonds)

- „Laufende Geschäftstätigkeit"
- „Investitionstätigkeit"
- „Finanzierungstätigkeit"

dargestellt, wobei die Summe der Zahlungsmittelbewegungen aus diesen drei Teilbereichen der Änderung des Finanzmittelbestandes in der Berichtsperiode entspricht.

Kapitalflussrechnung 2013

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

		2013 TEUR	2012 TEUR
1.	Jahresüberschuss	124	92
2. +	Abschreibungen	163	218
3. -	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge		
	- Auflösung von Sonderposten	-2	-2
4. =	Jahres-Cash Flow	285	308
5. -	Abnahme der Rückstellungen	-1	1
6. -	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-19	-39
7. -	Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-5	12
8. =	Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	260	282
9. -	Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögen	-14	0
10. =	Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-14	0
11. -	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-260	-231
12. =	Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-260	-231
13. +	Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Nr. 8)	260	282
14. -	Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Nr. 10)	-14	0
15. -	Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Nr. 12)	-260	-231
16. =	zahlungswirksame Erhöhung des Finanzmittelbestandes	-14	51
17. +	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	269	218
18. =	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	255	269

Im Teilbereich „Laufende Geschäftstätigkeit" ergibt sich als Zwischengröße der Cash-Flow

in Höhe von	TEUR	285
nach	TEUR	308

im Vorjahr. Diese Größe ist zu interpretieren als Überschuss aus laufenden Betriebseinnahmen über die laufenden Betriebsausgaben. Im Berichtszeitraum reichten die laufenden Betriebseinnahmen aus, die laufenden Betriebsausgaben zu decken.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderung von kurzfristigen Bilanzpositionen wird

insgesamt ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von	TEUR	260
nach	TEUR	282

im Vorjahr ausgewiesen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen unter Berücksichtigung der investiven Verbindlichkeiten.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein Mittelabfluss von	TEUR	260,

verursacht durch Kredittilgungen.

Der Finanzmittelbestand umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten, die als laufende Girokonten geführt werden.

Die Finanzierung der Kredittilgungen ist im Berichtsjahr vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit realisiert worden. Für die Investitionen wurden vorhandene Liquiditätsreserven in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelbestand verminderte sich um	TEUR	14.

Die Gesellschaft konnte alle finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln erfüllen.

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2013, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2012 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt. Die Zahlen werden auf EUR 1.000,00 auf- bzw. abgerundet.

Ertragslage 2013
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2013 TEUR	v. H.	2012 TEUR	v. H.	Veränderungen TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	1.044	100,0	1.005	100,0	39	3,9
2. Materialaufwand	-443	-42,4	-368	-36,6	-75	-20,4
3. Betriebsrohertrag	601	57,6	637	63,4	-36	-5,7
4. Personalaufwand	-4	-0,4	-8	-0,8	4	50,0
5. a) reguläre Abschreibungen	-163	-15,6	-165	-16,4	2	1,2
abzüglich						
b) Erträge aus der Auflösung von SoPo für Investitionszulage	2	0,2	2	0,2	0	0,0
	-161	-15,4	-163	-16,2	2	1,2
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-239	-22,9	-253	-25,2	14	5,5
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-74	-7,1	-69	-6,9	-5	-7,2
8. Summe 4 - 7	-478	-45,8	-493	-49,1	15	3,0
9. Betriebsergebnis	123	11,8	144	14,3	-21	-14,6
10. Finanzerträge	1	0,1	1	0,1	0	0,0
11. Außerordentliche Aufwendungen	0	0,0	-53	-5,3	53	-
12. Unternehmensergebnis	124	11,9	92	9,1	32	34,8

Die Betriebserträge umfassen die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge mit Ausnahme der Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen.

Insgesamt erhöhten sich die Betriebserträge um	TEUR	39
auf	TEUR	1.044.
Dies ist hauptsächlich auf den Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
um	TEUR	37
zurückzuführen. Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die		
Kaltmieten	TEUR	679
(Vorjahr:	TEUR	682)
und auf abgerechnete Betriebskosten	TEUR	309
(Vorjahr:	TEUR	269).

Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten erhöhte sich um	TEUR	22.

Von der Gesellschaft wurden, wie im Vorjahr, 230 eigene Wohneinheiten bewirtschaftet.

Die Leerstandquote betrug zum Bilanzstichtag	3,0 v. H.
nach	2,2 v. H.
im Vorjahr.	

Der Materialaufwand enthält ausschließlich Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Innerhalb der		
Materialaufwendungen stiegen die umlegbaren Betriebskosten um	TEUR	27
auf	TEUR	337.
Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um	TEUR	27
auf	TEUR	85.

Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr gesunkener Betriebsrohertrag		
von	TEUR	601
nach	TEUR	637
im Vorjahr.		

Für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft ist entscheidend, ob der Saldo aus eingesetzter Leistung (Materialaufwand) und den dafür geforderten Entgelten (Betriebserträge) ausreicht, die fixen Aufwendungen (Position 4 – 8), die unabhängig von der erbrachten Betriebsleistung anfallen, zu tragen.

Der Block der fixen Aufwendungen verminderte sich im Berichtsjahr um	TEUR	15
oder		3,0 v. H.
auf	TEUR	478.

Die Zinsaufwendungen für Kredite sanken durch planmäßige Tilgungen		
um	TEUR	14.

Der Betriebsrohertrag konnte den Block der fixen Aufwendungen im Berichtsjahr tragen, so dass ein

positives Betriebsergebnis von	TEUR	123
nach	TEUR	144

im Vorjahr verblieb.

Im Vorjahr weist der außerordentliche Bereich außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB aus. Das Gebäude Weinbergsweg 24 wurde aufgrund eines niedrigeren Ertragswertes außerplanmäßig abgeschrieben.

Insgesamt wird ein positives Unternehmensergebnis von	TEUR	124
nach	TEUR	92

im Vorjahr ausgewiesen.

III. Wirtschaftsplan

Gemäß § 73 (1) Nr. 1a der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadt Sorge dafür zu tragen, dass die Gesellschaft in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften einen Wirtschaftsplan aufstellt, der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt und der Wirtschaftsplan sowie die Finanzplanung der Stadtvertretung vorgetragen werden.

Entsprechend § 15 (3) des geltenden Gesellschaftsvertrages findet bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes die EigVO M-V sinngemäß Anwendung.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung vom 03.12.2012 den Wirtschaftsplan beschlossen. Gemäß § 13 a) des Gesellschaftsvertrages obliegt die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der Gesellschafterversammlung. Ein solcher Beschluss liegt zum Wirtschaftsplan 2013 nicht vor.

Der Wirtschaftsplan 2013 besteht aus

- einem Vorbericht
- einer Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr
- einem Erfolgsplan
- einem fünfjährigen Finanzplan
- einer Stellenübersicht.

Der Erfolgsplan zeigt einen Plangewinn von	TEUR	100,7.
Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von	TEUR	124,3.

Die außerordentlichen Aufwendungen wurden bei der Planerstellung nicht berücksichtigt.

Der Personalbestand zum Bilanzstichtag entspricht der im Stellenplan vorgesehenen Stellenzahl.

Bezüglich der Organisation und Umsetzung des Planungswesens durch die Geschäftsführung verweisen wir auf Fragenkreis 4 im Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (Anlage 6 des Berichtes).

Soll-/ Ist-Vergleiche zum Erfolgs- bzw. Finanzplan sind dem Bericht als Anlagen 9 und 10 beigefügt.

G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 HGrG

Wir haben bei unserer Prüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 des Kommunalprüfungsgesetzes auftragsgemäß die Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen 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 Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die Ergebnisse der Geschäftsführungsprüfung sind im Einzelnen in dem Fragenkatalog enthalten, der diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt ist.

Die Geschäftsführungsorganisation und das Geschäftsführungsinstrumentarium sind der Größe der Gesellschaft angepasst und ermöglichen eine gewissenhafte und wirtschaftliche Betriebsführung.

Die Dokumentation der verschiedenen Geschäftsvorfälle entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die Geschäftsführungsmaßnahmen der Geschäftsführung werden mit der gebotenen Sorgfalt vorbereitet, durchgeführt und überwacht.

Die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages wurden beachtet.

Insgesamt hat der Geschäftsführer die Grundsätze für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung beachtet.

Bezüglich der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Gliederungspunkten F. I und F. II in diesem Bericht.

Über die im Bericht enthaltenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

H. Sonstige Feststellungen

Von der Geschäftsführung wurde eine Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems mit genauer Beschreibung der Risiken und Instrumentarien zur Abwehr bestandsgefährdender Risiken erarbeitet. Dieses bietet der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat eine gute Arbeitsgrundlage für das Risikomanagement. Inhaltlich verweisen wir auf Anlage 6 Fragenkreis 4.

Nach Möglichkeit werden übliche Risiken durch Versicherungen abgedeckt.

Im Berichtsjahr haben wir anhand der Aufzeichnungen die Umsetzung des aufgebauten Risikomanagements geprüft. Es kann festgestellt werden, dass die Geschäftsführung das Risikomanagement in ihrer praktischen Arbeit einsetzt.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Den Bestätigungsvermerk habe ich wie folgt erteilt:

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, Burg Stargard, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach meiner Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Malchin, den 12.05.2014

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

J. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandards PS 400 und 450 sowie Prüfungshinweisen PH 9.450.1 und PH 9.400.3 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.) sowie den Grundsätzen des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligungen des Landes.

Die Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Der von mir mit Datum vom 12.05.2014 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes" formuliert.

Malchin, den 12.05.2014

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVSEITE

		31.12.2013 Euro	Euro	31.12.2012 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	6.989.290,35		7.119.402,77
2.	Grundstücke ohne Bauten	85.841,56		85.841,56
	Anlagevermögen insgesamt		7.075.131,91	7.205.244,33
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	327.237,23		305.114,65
2.	Vorräte	4.214,92	331.452,15	6.786,34
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	10.200,07		8.803,17
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	816,79		412,36
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	5.037,41	16.054,27	7.503,78
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		254.858,12	268.616,91
	Bilanzsumme		7.677.496,45	7.802.481,54
	Treuhandguthaben		63.270,72	60.153,18

PASSIVSEITE

		31.12.2013		31.12.2012
		Euro	Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**		153.387,56	153.387,56
II.	**Kapitalrücklage**		11.465,72	11.465,72
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50		709.084,50
2.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	69.500,00		56.500,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	539.645,13	1.318.229,63	456.830,46
IV.	**Bilanzgewinn**		111.286,31	82.814,67
	Eigenkapital insgesamt		1.594.369,22	1.470.082,91
B.	**Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen**		63.252,89	65.139,05
C.	**Rückstellungen**			
1.	Sonstige Rückstellungen	21.670,39	21.670,39	22.922,42
D.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.620.590,65		5.898.905,86
2.	Erhaltene Anzahlungen	300.136,12		284.815,85
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.815,26		5.429,88
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.823,68		48.055,67
5.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 0,00	0,00	5.989.365,71	823,10 (823,10)
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		8.838,24	6.306,80
	Bilanzsumme		7.677.496,45	7.802.481,54
	Treuhandverbindlichkeiten		63.270,72	60.153,18

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 Anlage 2

		2013		2012
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	988.743,28		951.962,22
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.640,90	990.384,18	1.391,22
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		22.122,58	34.671,78
3.	Sonstige betriebliche Erträge		33.792,19	19.412,82
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		422.525,43	368.027,02
	- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		20.080,94	0,00
	Rohergebnis		603.692,58	639.411,02
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	3.755,04		6.005,04
b)	Soziale Abgaben	688,72	4.443,76	1.322,66
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		163.293,77	217.954,97
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		73.582,57	69.066,06
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 809,48 €		1.272,62	549,99 (0,00
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		239.358,79	253.297,61
10.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		124.286,31	92.314,67
11.	**Jahresüberschuss**		124.286,31	92.314,67
12.	Gewinnvortrag		82.814,67	66.608,67
13.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		-95.814,67	-76.108,67
14.	**Bilanzgewinn**		111.286,31	82.814,67

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2013

der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

A. Allgemeine Angaben

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung dokumentieren 12 Monate Geschäftstätigkeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes. Die für die Bilanzierung für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen darf die Gesellschaft nicht in Anspruch nehmen, da sie als kommunales Unternehmen gem. § 73 Abs. 1 Nr. 2a KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr € 153.387,56.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind, soweit diese der Gesellschaft zum 01.07.1990 zuzuordnen waren, entsprechend der Zuordnung in der festgestellten DM-Eröffnungsbilanz unter Berücksichtigung erforderlicher Bilanzberichtigungen gemäß § 36 DMBilG bilanziert.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert zum Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Zeitwerten, wie sie für die DM-Eröffnungsbilanz ermittelt wurden, bzw. zu späteren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Wertansätze für Grundstücke sowie aufstehende Bauten wurden im Rahmen der DM-Eröffnungsbilanz gemäß den Regelungen der §§ 9, 10 DMBilG ermittelt.

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 70 Jahre alt waren, erfolgte entsprechend des baulichen Zustandes die Bewertung mit einer neuen Restnutzungsdauer. Bei den nach dem 01.07.1990 neu errichteten Wohnbauten erfolgt die Abschreibung linear über 50 Jahre. Ein im Geschäftsjahr fertiggestellter Spielplatz wird über eine Nutzungsdauer von 7 Jahren abgeschrieben.

Forderungen und unfertige Leistungen wurden mit dem Nennbetrag bilanziert. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Der auf der Passivseite eingestellte Sonderposten betrifft die 15 %ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Die in den Vorjahren eingestellten Beträge werden entsprechend den Gebäudeabschreibungen anteilig ertragswirksam aufgelöst (2013 € 1.886,16).

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen. Die Geschäftsjahresabschreibungen sind je Posten dort vermerkt.

Der Posten „Unfertige Leistungen" umfasst ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2013 €	Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2013 €
Kapitalrücklage	11.465,72	0,00	11.465,72
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	56.500,00	13.000,00	69.500,00
Andere Gewinnrücklagen	456.830,46	82.814,67	539.645,13

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Sie gliedern sich wie folgt:

	Stand per 01.01.2013 €	Verbrauch €	Auflösung €	Abzinsung €	Zuführung €	Stand per 31.12.2013 €
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	2.122,42	2.122,42	0,00	0,00	0,00	0,00
für Jahresabschluss und Beratung	9.700,00	9.588,12	111,88	0,00	10.500,00	10.500,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	4.500,00	450,00	0,00	809,48	1.429,87	4.670,39
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	6.300,00	6.300,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
für sonstige Verwaltungskosten	300,00	91,51	208,49	0,00	200,00	200,00
	22.922,42	18.552,05	320,37	809,48	18.429,87	21.670,39

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.205.095,65 (Vorjahr € 1.289.355,30) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

		Restlaufzeit			
Verbindlichkeiten	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	gesichert durch GPR 1) €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.620.590,65 (5.898.905,86)	249.245,50 (282.323,03)	1.046.939,38 (1.092.697,55)	4.324.405,77 (4.523.885,28)	4.729.646,13 (4.611.169,36)
2. Erhaltene Anzahlungen	300.136,12 (284.815,85)	300.136,12 (284.815,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.815,26 (5.429,88)	3.815,26 (5.429,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.823,68 (48.055,67)	64.823,68 (48.055,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (823,10)	0,00 (823,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	5.989.365,71 (6.238.030,36)	618.020,56 (621.447,53)	1.046.939,38 (1.092.697,55)	4.324.405,77 (4.523.885,28)	4.729.646,13 (4.611.169,36)

1) Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr sind neben den laufenden Tilgungen abgegrenzte Zinszahlungen für das Jahr 2013 enthalten.

Es sind in den Verbindlichkeiten keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen nicht enthalten.

D. Sonstige Angaben

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten und den unter der Bilanz vermerkten Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt € 6.000 € für die gesetzliche Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden von diesem nicht erbracht.

Bei der Berechnung von latenten Steuern hat sich insgesamt ein passiver Saldo ergeben. Ein Ausweis von passiven latenten Steuern bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Bilanz erfolgte jedoch nicht, da der Passivsaldo langfristig durch aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen ausgeglichen werden kann.

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen mit nahestehenden Personen im Sinne von § 285 Nr. 21 HGB bestanden im Rechnungsjahr nicht.

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer Uwe Mattis, Burg Stargard, Rechtsanwalt, war im Wirtschaftsjahr 2013 kein weiterer Angestellter beschäftigt (Vorjahr 1). Von dem Wahlrecht gem. § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Heinz Boldt (Vors. seit 11/02)	seit	30.10.1996	Ruhestand – vorher Postwirtschaftler
Hartmut Rose	seit	30.01.2008	selbständiger Handwerker
Peter Kister	seit	22.10.2002	Ruhestand – vorher Lehrer
Uwe Münch	seit	07.07.1999	Ruhestand – vorher kfm. Angestellter
Uve Wasmund	seit	22.10.2002	technischer Angestellter
Andreas Rösler	seit	22.07.2009	selbständiger Fachinformatiker
Karina Kummer	seit	22.07.2009	Finanzwirtin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 651,89

Burg Stargard, den 2014-04-07

Uwe Mattis
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2013	Stand am 01.01.2013	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.018.122,87	33.181,35	0,00	11.051.304,22	3.898.720,10	163.293,77	0,00	4.062.013,87	6.989.290,35	7.119.402,77
2. Grundstücke ohne Bauten	85.841,56	0,00	0,00	85.841,56	0,00	0,00	0,00	0,00	85.841,56	85.841,56
Anlagevermögen insgesamt	11.103.964,43	33.181,35	0,00	11.137.145,78	3.898.720,10	163.293,77	0,00	4.062.013,87	7.075.131,91	7.205.244,33

Lageberich t 2013

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2013 über 230 Wohnungen mit insgesamt 12.747,36 m² Wohnfläche. Die Objekte befinden sich ausschließlich in Burg Stargard. Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2013, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2013 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	193	83,9
teilmodernisierte Wohnungen	30	13,1
modernisierungsbedürftige Wohnungen	7	3,0
Wohnungsbestand insgesamt	230	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 124,3 (Vorjahr i.H. von T€ 92,3). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unserer Planung.

	Plan 13 T€	Ist 13 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	979,6	990,4	10,8
Bestandsveränderung	0,0	22,1	22,1
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	33,8	28,9
Aufwand Hausbewirtschaftung	405,0	442,6	37,6
Rohergebnis	**579,5**	**603,7**	24,2
Personalaufwand	4,6	4,4	-0,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	164,8	163,3	-1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	70,0	73,6	3,6
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0,3	1,3	1,0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	239,7	239,4	-0,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**100,7**	**124,3**	23,6
Jahresüberschuss	**100,7**	**124,3**	**23,6**

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,52 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,51 €/m²) nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation lag mit 13,9 % in 2013 über der Vorjahresfluktuation in Höhe von 10,8 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die daraus resultierende Bevölkerungsabwanderung hatte auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2009	2010	2011	2012	2013
Zahl der Einwohner	4.478	4.441	4.453	4454	4476

Per 31.12.2013 standen 7 Wohnungen (Vorjahr 5) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013 T€	€/m² (m²) (12.747)	%	2012 T€	€/m² (m²) (12.747)	%	Veränderungen T€
A. Hausbewirtschaftung							
Umsatzerlöse							
Hausbewirtschaftung	988,7	77,56	96,9	952,0	74,68	95,6	36,7
Andere Lieferungen und Leistungen	1,6	0,13	0,1	1,4	0,11	0,0	0,2
Bestandsveränderungen	22,1	1,73	2,2	34,7	2,72	3,5	-12,6
Sonstige betriebliche Erträge	8,4	0,66	0,8	8,1	0,64	0,8	0,3
Betriebsleistung	1.020,8	80,08	100,0	996,2	78,15	100,0	24,6
Aufwendungen							
Betriebskosten	337,0	26,44	33,0	310,1	24,33	31,1	26,9
lfd. Instandhaltung	84,6	6,64	8,3	57,6	4,52	5,8	27,0
Personalkosten	4,4	0,35	0,4	7,3	0,57	0,7	-2,9
sächliche Verwaltungskosten	67,2	5,27	6,6	65,0	5,10	6,5	2,2
übrige Aufwendungen	0,9	0,07	0,1	0,3	0,02	0,0	0,6
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	494,1	38,77	48,4	440,3	34,54	44,1	53,8
Ergebnis vor Kapitaldienst	526,7	41,31	51,6	555,9	43,61	55,9	-29,2
Zinsen (Objektkredite)	239,4	18,78	23,5	253,3	19,87	25,4	-13,9
Abschreibungen	163,3	12,81	16,0	164,8	12,93	16,5	-1,5
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	124,0	9,72	12,1	137,8	10,81	14,0	-13,8
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	1,3			0,4			0,9
Ergebnis andere Tätigkeiten	1,3			0,4			0,9
Betriebs-/Finanzergebnis	125,3			138,2			-12,9
Neutrale Erträge	25,6			11,4			14,2
Neutrale Aufwendungen	26,6			57,3			-30,7
C. Neutrales Ergebnis	-1,0			-45,9			44,9
Jahresergebnis	124,3			92,3			32,0

Das ordentliche Ergebnis hat sich um T€ 12,9 auf T€ 125,3 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert und bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 13,8 verringert. Es ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 239,4 (Vorjahr T€ 253,3) belastet. Die Minderung des Ergebnisses ist insbesondere auf höhere Aufwendungen der laufenden Instandhaltung und Betriebskosten zurückzuführen, denen höhere Beträge aus der Umlagenabrechnung gegenüber stehen.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€	%
Wohnräume (Kaltmiete)	690,9	690,2	0,7	0,1
mietfreie Zeit	-3,2	-4,0	-0,8	-20,0
Erlösschmälerung	-14,7	-9,9	4,8	48,5
Umlagen	309,3	269,4	39,9	14,8
	982,3	945,7	36,6	

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ertragsentwicklung unrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden - ohne Aufwendungen aus erstatteten Versicherungsschäden - im Geschäftsjahr T€ 77,8 (Vorjahr T€ 57,6) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 6,12 (Vorjahr € 4,52) je Quadratmeter Wohnfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

3. Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 3,05 % und 6,00 %.

Über in Anspruch genommene Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. T€ 40. Diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 7 Monaten und 10 Jahren Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskonditionen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Im Geschäftsjahr wurden für 2 Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ablief, sowie für 2 Darlehen mit Zinsablauf 2014 neue Kreditverträge abgeschlossen (Darlehensvaluta T€ 784,1).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 286,0 betrug und damit um T€ 22,4 niedriger als der Cashflow des Vorjahres war.

	2013 T€	zum Vergleich 2012 T€	Veränderungen T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	124,3	92,3	32,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	163,3	218,0	-54,7
Veränderung der Sonderposten	-1,8	-1,9	0,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,2	0,0	0,2
Cashflow	286,0	308,4	-22,4
Buchverlust bei Anlagenabgängen	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1,4	0,5	-1,9
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	-19,0	-39,4	20,4
Zu-/Abnahme sonstige Passiva	13,5	12,2	1,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	279,1	281,7	-2,6
planmäßige Tilgungen	-259,6	-230,8	-28,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	19,5	50,9	-31,4
II. Investitionsbereich			
Zuschreibung von Anlagewerten	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus dem Abgang von AV	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen	-33,2	0,0	-33,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33,2	0,0	-33,2
III. Finanzierungsbereich			
Kapitalentnahme Gesellschafter	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen Darlehen	0,0	0,0	0,0
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus der Außenfinanzierung	0,0	0,0	0,0
IV. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-13,7	50,9	-64,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	268,6	217,7	50,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	254,9	268,6	-13,7

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad zum 31.12.2013 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2013 bestehende Kreditvolumen von T€ 5.620,6 in rd. 20 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte (31 Jahre) liegt.

4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken, dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 63,3) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2013 T€	%	31.12.2012 T€	%	Veränderung T€
Vermögen					
Anlagevermögen	7.075,1	92,2	7.205,2	92,3	-130,1
Umlaufvermögen	602,4	7,8	597,2	7,7	5,2
Gesamtvermögen	7.677,5	100,0	7.802,4	100,0	-124,9
Kapital					
Eigenkapital	1.657,7	21,6	1.535,2	19,7	122,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	4,7	0,1	4,5	0,1	0,2
Verbindlichkeiten	5.371,3	70,0	5.616,6	72,0	-245,3
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	17,0	0,2	18,4	0,3	-1,4
Verbindlichkeiten	618,0	8,0	621,4	7,9	-3,4
Rechnungsabgrenzung	8,8	0,1	6,3	0,1	2,5
Gesamtkapital	7.677,5	100,0	7.802,4	100,0	-124,9

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2013 und 31.12.2012 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	7.075,1	7.205,2	-130,1
Eigenkapital	1.657,7	1.535,2	122,5
Deckungslücke	5.417,4	5.670,0	-252,6
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	5.376,0	5.621,1	-245,1
Finanzierungslücke	41,4	48,9	-7,5

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 23,4 % (Vorjahr 21,3 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,4 % (Vorjahr 99,3 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 1.657,7 gegenüber T€ 1.535,2 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 124,9 niedrigeren Bilanzsumme von 19,7 % im Vorjahr auf 21,6 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Rückstellungen für Altanschließerbeiträge wurden nicht gebildet. Es existiert keine Altanschließersatzung für das Gebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Burg Stargard. Gemäß Information des Gesellschafters ist die Erarbeitung einer solchen Satzung auch nicht geplant.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied der Aufsichtsrates bestanden in 2013 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen 7 Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt

7. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird.

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Aus der Planung für das Jahr 2014 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse.

Aus dem Jahresüberschuss 2013 in Höhe von € 124.286,31 wurden 13.000,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Ich schlage der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2013 in Höhe von € 111.286,31 in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Burg Stargard, 2014-04-07

Uwe Mattis
Geschäftsführer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Den Bestätigungsvermerk habe ich wie folgt erteilt:

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, Burg Stargard, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach meiner Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Malchin, den 12.05.2014

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

In dem folgenden Fragekatalog sind jeweils nur die für die Gesellschaft relevanten Fragen aufgeführt. Insbesondere Fragestellungen für Konzerne wurden nicht bearbeitet, weil die Gesellschaft nicht in einen Konzern eingebunden ist.

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?*
Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung (Geschäftsanweisung)?
Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens?

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse der Organe sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Die Aufgabenverteilung erscheint sachgerecht. Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Regelungen nicht den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

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

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung statt. Es erfolgte die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2012 und zur Gewinnverwendung 2012.

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Die jeweiligen Protokolle dieser Sitzungen haben wir eingesehen.

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

Der Geschäftsführer, Herr Uwe Mattis, Burg Stargard, war auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien i.S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes tätig.

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

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates werden im Anhang ausgewiesen. Für die Angaben der laufenden Bezüge der Geschäftsführung wurde von dem Wahlrecht des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht, da sich bei der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung die Einzelbezüge feststellen ließen.

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, wird danach verfahren und erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?*

Die Gesellschaft hat die Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben ihrer Geschäftstätigkeit auf die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, als Geschäftsbesorger übertragen. Der Geschäftsbesorger hat für seinen Geschäftsbereich Fremdverwaltung erforderliche Regelungen getroffen. Für die Gesellschaft selbst sind daher Organisationsaufbau und Ablaufpläne nicht erforderlich.

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

Nach unseren Feststellungen werden die getroffenen Regelungen für die Geschäftsbesorgung eingehalten.

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

Neben dem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer ist kein weiteres Personal bei der Gesellschaft beschäftigt, das auf Entscheidungen Einfluss nehmen könnte.

d) *Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährleistung)?*
Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse sind in § 7 und § 10 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Die Sachbearbeitung wird im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Geschäftsbesorgers angewiesen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Die Geschäftsführung ist in wesentliche Entscheidungsprozesse direkt eingebunden.

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

Verträge, wie Grundstücksverträge, Kreditverträge, Mietverträge etc. werden in separaten Vertragsakten vorgehalten. Durch den Geschäftsbesorger wird ein ordnungsgemäßer Nachweis dieser Verträge geführt.

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.

Die Wirtschaftsplanung erfolgt in sinngemäßer Anwendung der EigVO M-V. Der Wirtschaftsplan 2013 wurde fristgerecht am 03.12.2012 durch den Aufsichtsrat beschlossen. Zusammenhänge sind über die 5-jährige Finanzplanung zu erkennen.

b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Auswertungen finden regelmäßig und systematisch durch den Geschäftsbesorger statt und werden an den Geschäftsführer weitergeleitet.

Die Abrechnung des Erfolgs- und Finanzplanes haben wir dem Bericht als Anlagen 9 und 10 beigefügt.

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

Das entsprechend den wohnungswirtschaftlichen Bedürfnissen eingerichtete Rechnungswesen ermöglicht nach Art und Umfang einen Überblick über die Lage der Gesellschaft. Dabei liegt der Buchführung ein aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelter Kontenplan zugrunde. Das Rechnungswesen ist zweckmäßig. Es entspricht in Form und Umfang der Größe des Unternehmens.

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

Durch den Geschäftsbesorger werden regelmäßig, mindestens alle zwei Monate, Liquiditätskontrollen durchgeführt. Die Kreditverbindlichkeiten werden anhand von Zins- und Tilgungsplänen überwacht.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht. Es erscheint in Anbetracht der Größe der Gesellschaft auch nicht erforderlich.

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 Entgelte ergeben sich im Wesentlichen aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich im Lastschrifteinzugsverfahren eingezogen, soweit Einzugsermächtigungen vorliegen. Im Berichtsjahr lagen Einzugsermächtigungen bei ca. 67 % der Mieter vor. Die Zahlungseingänge werden laufend kontrolliert und ausgewertet.

Das Mahnwesen erfolgt EDV-gestützt. Mietrückstände werden sofort angemahnt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt oder Forderungen nicht zeitnah und effektiv eingezogen werden.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens und umfasst es alle wesentlichen Unternehmensbereiche?

Eine organisatorisch eigenständige Controllingabteilung besteht nicht, erscheint bei der Größe der Gesellschaft auch nicht erforderlich. Die Controllingaufgaben werden von der Geschäftsführung und dem Geschäftsbesorger wahrgenommen. Diese Regelung entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Die Gesellschaft ist an anderen Unternehmen nicht beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäftsleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Geschäftsführung hat ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Als Instrumentarien zur Erkennung bestandsgefährdender Risiken werden das Rechnungswesens, die Kostenstellenrechnung und der Wirtschaftsplan eingesetzt.

Zum Prüfungszeitpunkt lag uns die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems vor. Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen.

b) *Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?*
Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Durch diese Maßnahmen wurden Beobachtungsfelder geschaffen, Signale und Risikoindikatoren definiert und mögliche Schadenspotenziale quantifiziert. Diese Maßnahmen werden als ausreichend betrachtet.

c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

Die Dokumentation der Maßnahmen erfolgte übersichtlich in einer Risikozusammenfassung. Damit können bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt und gegebenenfalls präventive Maßnahmen eingeleitet werden.

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

Sofern sich Veränderungen im Geschäftsablauf ergeben, werden Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Die Gesellschafterversammlung bzw. die Geschäftsführung hat in Bezug auf vorgenannte Geschäfte bisher keine Regelungen erlassen. Geschäfte dieser Art haben wir im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung nicht feststellen können. Eine Beantwortung dieses Fragenkreises ist deshalb nicht erforderlich.

Fragenkreis 6: Interne Revision

Die Beantwortung dieses Fragenkreises kann unterbleiben, da von der Einrichtung einer Innenrevision aufgrund der Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit der Verhältnisse abgesehen wurde. Durch den Geschäftsbesorger erfolgen verschiedene Kontrollen, wie z. B. Rechnungsprüfung und Budgetüberwachung.

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?*

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorganes nicht eingeholt wurde.

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

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans erfolgte nicht.

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

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte getätigt bzw. getroffen worden sind.

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Geschäfte bekannt geworden, bei denen eine Übereinstimmung nicht gegeben war.

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?*

Im Rahmen des Wirtschaftsplanes werden Investitionen sowie deren Finanzierung geplant. Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen geplant bzw. durchgeführt.

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)?*

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Feststellungen ergeben.

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

Die Abwicklung des Wirtschaftsplanes wird durch den Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

Die geringen Investitionen waren nicht im Wirtschaftsplan enthalten.

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

Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben.

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

Bei Geschäften, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, werden auskunftsgemäß Konkurrenzangebote eingeholt. Dies betrifft auch Kapitalaufnahmen und -anlagen.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) *Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?*

In den Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet der Geschäftsführer regelmäßig Bericht über alle relevanten betriebswirtschaftlichen Prozesse. Der Geschäftsführer kam nach unseren Feststellungen seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nach.

b) *Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und in die wichtigsten Unternehmensbereiche?*

Die Protokolle deuten auf hinreichende Informationen hin.

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?*

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Vorgänge zeitnah informiert. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen haben wir nicht feststellen können.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäftsleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrates erfolgten keine Berichterstattungen.

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

Hierfür bestehen keine Anzeichen.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung?
Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?
Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung wurde abgeschlossen. Eine Selbstbeteiligung besteht
in Höhe von EUR 2.550.

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

Derartige Vorfälle wurden nicht gemeldet bzw. es waren im Berichtsjahr keine Anzeichen dafür erkennbar. Für das Berichtsjahr haben alle Aufsichtsratsmitglieder eine Erklärung abgegeben, dass sie (bis auf ein Mitglied des Aufsichtsrates) keine geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft unterhalten.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine anderweitigen Sachverhalte bekannt geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Dafür ergaben sich keine Anhaltspunkte.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Außergewöhnlich hohe oder niedrige Bestände sind im Rahmen unserer Prüfung nicht aufgefallen.

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?

Dafür ergaben sich keine Anhaltspunkte.

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?

Eigenkapital	TEUR	1.594
Sonderposten für Investitionszuschüsse	TEUR	63
Rückstellungen	TEUR	21
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	TEUR	5.621
Sonstige kurzfristige Passiva	TEUR	378
	TEUR	7.677

Am Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft ist nicht in Konzernstrukturen eingebunden, daher ist diese Frage nicht einschlägig.

c) *In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/ Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?*
Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Finanz- oder Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 21,6 % (Vorjahr 19,7 %). Nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ist die Eigenkapitalausstattung zu gering. Finanzierungsprobleme sind aufgrund der niedrigen Eigenkapitalquote jedoch nicht zu erwarten.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss	TEUR	13,0
in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den verbleibenden Betrag von	TEUR	111,3
in die Gewinnrücklage einzustellen.		

Die Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit

a) *Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens nach Segmenten zusammen?*

Da die Gesellschaft im Berichtsjahr ausschließlich im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig war, ist eine Differenzierung nach Segmenten nicht möglich.

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

Einmalige Vorgänge, die das Jahresergebnis entscheidend geprägt haben, sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

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

Diese Frage ist für die Gesellschaft nicht einschlägig, da Konzessionsabgaben nicht erhoben werden.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) *Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und was waren die Ursachen der Verluste?*

Verlustbringende Einzelgeschäfte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Vgl. a).

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

a) *Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?*

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 124,3 erwirtschaftet.

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

Wir verweisen auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht (Anlage 4 des Berichtes).

Fragenkreis 17 **Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz**

a) *In welchem Umfang wurden Verbindlichkeiten der Gesellschaft durch Bürgschaften des Gesellschafters besichert?*

Die Stadt Burg Stargard hat als Gesellschafterin Ausfallbürgschaften für Kredite der Gesellschaft übernommen, deren Salden sich zum Bilanzstichtag insgesamt auf TEUR 1.205,1 belaufen.

b) *Wurden durch Gesellschafter Garantien oder sonstige Gewährleistungen (z. B. Patronatserklärungen) zugunsten der Gesellschaft übernommen?*

Durch den Gesellschafter wurden keine Garantien oder sonstige Gewährleistungen zugunsten der Gesellschaft übernommen.

c) *Gibt es Tatbestände, die zu einer Durchgriffshaftung der Gesellschafter führen können?*

Solche Tatbestände sind uns nicht bekannt geworden.

d) *Erfolgte die Bewertung von Wohngebäuden im Einklang mit der durch das IDW vorgenommenen Stellungnahme zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1, FN-IDW 6/02 S. 268)?*

Die Prüfung ergab eine zutreffende Bewertung der Wohngebäude. Die Grundsätze der IDW-Stellungnahme zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand wurde beachtet.

e) *Welche Kreditvolumina stehen in den Jahren 2014 bis 2016 jeweils zur Prolongation an?*

In den Jahren 2014 – 2016 stehen Kreditvolumina in Höhe von TEUR 678,9 zur Prolongation an.

f) Entspricht der Jahresabschluss der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 (BGBI I S. 770)?

Der Jahresabschluss entspricht der genannten Verordnung.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Erläuterungen zur Bilanz	**2 - 10**
Aktivseite	2 - 5
A. Anlagevermögen	2 - 3
B. Umlaufvermögen	3 - 5
Passivseite	6 - 10
A. Eigenkapital	6 - 7
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	7 - 8
C. Rückstellungen	8
D. Verbindlichkeiten	8 - 10
E. Rechnungsabgrenzungsposten	10
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	**11 - 14**

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2013 ist diesem Bericht als Anlage 1 beigefügt. Der Anlagennachweis, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist, dient der weiteren Erläuterung der Bilanz. Er ist nach dem Bruttoprinzip aufgemacht, d. h. die Anschaffungswerte und Wertberichtigungen werden voll ausgewiesen und erst in einer Schlussspalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2013 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2012 an.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen	EUR	7.075.131,91
	EUR	7.205.244,33
1. Grundstücke mit Wohnbauten	EUR	6.989.290,35
	EUR	7.119.402,77

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag Grundstücke mit Wohnbauten mit insgesamt 230 Wohneinheiten ausgewiesen. Die Wohnflächen dieser Bauten betragen zum Bilanzstichtag 12.747,36 m².

Entwicklung:	Grund und Boden	Wohnbauten	Außenanlagen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2013	723.726,63	6.382.001,80	13.674,34	7.119.402,77
+ Zugänge	20.080,94	0,00	13.100,41	33.181,35
- Abschreibungen planmäßig	0,00	-161.373,38	-1.920,39	-163.293,77
Stand 31.12.2013	743.807,57	6.220.628,42	24.854,36	6.989.290,35

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück im Weinbergsweg 24 von der Stadt Burg Stargard auf die Gesellschaft übertragen. Das aufstehende Gebäude war bereits im Bestand der Gesellschaft. Als Gegenleistung lieferte die Gesellschaft vertragsgemäß Ausstattungen für einen städtischen Spielplatz in der Gartenstraße/ Sabeler Weg.

Der Zugang bei den Außenanlagen betrifft Investitionen in einen Spielplatz auf gesellschaftseigenem Grundstück im Sabeler Weg.

Die Wohnbauten sind mit den fortgeschriebenen Wertansätzen der DM-Eröffnungsbilanz bewertet, dabei wurden bereits in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen bei ertragswert-geminderten Objekten vorgenommen.

2. Grundstücke ohne Bauten	EUR	85.841,56
	EUR	85.841,56

Diese Bilanzposition weist das unbebaute, zum Teil durch die Mieter der Gesellschaft als Gartenland genutzte, Grundstück im Papiermühlenweg 6 aus.

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte	EUR	331.452,15
	EUR	311.900,99

1. Unfertige Leistungen	EUR	327.237,23
	EUR	305.114,65

Hier werden die am Abschlussstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Den unfertigen Leistungen von	EUR	327.237,23
stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von	EUR	300.136,12
gegenüber.		

2. Vorräte	EUR	4.214,92
	EUR	6.786,34

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	16.054,27
	EUR	16.719,31

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	10.200,07
	EUR	8.803,17

Zusammensetzung:	2013	2012
	EUR	EUR
- Mieten und Umlagen	33.206,39	29.869,22
- Einzelwertberichtigungen	-23.006,32	-21.066,05
	10.200,07	8.803,17

Unter dieser Bilanzposition werden die Ansprüche der Gesellschaft, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit entstanden sind, ausgewiesen.

Mietforderungen, die von der Gesellschaft als uneinbringlich eingeschätzt werden, wurden zu 100 v.H. wertberichtigt. Zum Prüfungszeitpunkt waren von den nicht wertberichtigten Forderungen EUR 6.655,61 noch nicht ausgeglichen.

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	816,79
	EUR	412,36

Die Forderung besteht gegenüber den Neubrandenburger Stadtwerken und war zum Prüfungszeitpunkt ausgeglichen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

3. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	5.037,41
	EUR	7.503,78

Diese Position betrifft:	2013	2012
	EUR	EUR
- Forderungen gegenüber Versicherungen	579,66	5.077,55
- Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	4.383,82	2.216,92
- Forderungen aus Steuererstattungen	73,93	209,31
	5.037,41	7.503,78

III. Flüssige Mittel

Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	254.858,12
	EUR	268.616,91

Zusammensetzung:	2013	2012
	EUR	EUR
- Girokonten		
- Aareal Bank AG	200.202,11	214.167,48
- DKB Deutsche Kreditbank AG	54.656,01	54.449,43
	254.858,12	268.616,91

Die Bankguthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen der kontoführenden Kreditinstitute nachgewiesen.

Nachrichtlich: Treuhandvermögen	EUR	63.270,72
	EUR	60.153,18

Ausgewiesen werden Bestände auf treuhänderisch verwalteten Bankkonten.

Passivseite

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	EUR	153.387,56
	EUR	153.387,56

Das Stammkapital entspricht der im § 4 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Höhe.

Es liegt ein aktueller Handelsregisterauszug vom 03.04.2014 vor.

II. Kapitalrücklage	EUR	11.465,72
	EUR	11.465,72

Die Rücklage ergibt sich aus der Einlage eines Grundstückes von der Stadt Burg Stargard im Jahr 1992. Sie blieb im Berichtsjahr unverändert.

III. Gewinnrücklagen

1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	EUR	709.084,50
	EUR	709.084,50

Die Sonderrücklage weist den Gegenwert aus dem Saldo von Vermögensgegenständen, gezeichnetem Kapital sowie Schulden, der der Gesellschaft zum Zeitpunkt der DM-Eröffnungsbilanz zur Verfügung stand, aus.

2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	EUR	69.500,00
	EUR	56.500,00

Die Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von EUR 13.000,00 erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages in Höhe von mindestens 10 v.H. des Jahresüberschusses.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

3. Andere Gewinnrücklagen	EUR	539.645,13
	EUR	456.830,46

Entwicklung:

Stand 01.01.2013	EUR	456.830,46
+ Bilanzgewinn 2012	EUR	82.814,67
Stand 31.12.2013	EUR	539.645,13

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 02.10.2013 wurde der Bilanzgewinn 2012 der Position „Andere Gewinnrücklagen" zugeführt.

IV. Bilanzgewinn	EUR	111.286,31
	EUR	82.814,67

Zusammensetzung:	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
1. Jahresüberschuss	124.286,31	92.314,67
2. Gewinnvortrag	82.814,67	66.608,67
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-95.814,67	-76.108,67
	111.286,31	82.814,67

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2013 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	EUR	63.252,89
	EUR	65.139,05

Entwicklung:

Stand 01.01.2013	EUR	65.139,05
- Auflösung	EUR	-1.886,16
Stand 31.12.2013	EUR	63.252,89

Dieser Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZulG 1999 für die an Wohngebäuden mit dem Baujahr vor dem 01.01.1991 in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, soweit es sich bei den Kosten um aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelte.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt spiegelbildlich zu den Abschreibungen der modernisierten Objekte.

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	EUR	21.670,39
	EUR	22.922,42

Die Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist dem Rückstellungsspiegel zu entnehmen, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist.

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	5.620.590,65
	EUR	5.898.905,86

Zusammensetzung:	2013 EUR	2012 EUR
Modernisierung / Instandhaltung	3.404.674,63	3.565.756,50
LFI Landesmittel	843.968,05	881.942,88
Objektfinanzierung	913.465,69	931.895,98
Altkredite	448.605,58	489.322,14
KfW - Kredite	8.436,23	9.842,29
Summe Kredite	5.619.150,18	5.878.759,79
Zinsabgrenzungen	1.440,47	20.146,07
	5.620.590,65	5.898.905,86

Entwicklung der Kredite:

Stand 01.01.2013	EUR	5.898.905,86
Abgänge Zinsen	EUR	-20.146,07
Zugänge Zinsen	EUR	1.440,47
Tilgungen	EUR	-259.609,61
Stand 31.12.2013	EUR	5.620.590,65

Die Kreditsalden per 31.12.2013 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

2. Erhaltene Anzahlungen	EUR	300.136,12
	EUR	284.815,85

Hierbei handelt es sich um die von den Mietern geleisteten Umlagevorauszahlungen für 2013 auf die Betriebs- und Heizkosten.

Den erhaltenen Anzahlungen von	EUR	300.136,12
stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von	EUR	327.237,23
gegenüber.		

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	3.815,26
	EUR	5.429,88

Unter dieser Position werden im Wesentlichen Mietüberzahlungen und Überzahlungen aus Umlagenabrechnungen ausgewiesen.

Zum Prüfungszeitpunkt waren diese Verbindlichkeiten bis auf	EUR	2.258,00
beglichen.		

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	64.823,68
	EUR	48.055,67

Hier sind sämtliche Verpflichtungen aus vom Vertragspartner bereits erfüllten Umsatzgeschäften ausgewiesen, für die die Gesellschaft die hierfür geschuldete Gegenleistung noch zu erbringen hatte.

Ausgewiesen sind:	2013	2012
Verbindlichkeiten aus	EUR	EUR
- Betriebskosten	38.279,83	38.794,29
- Investitionen	18.901,35	0,00
- Instandhaltungen	7.435,13	9.081,10
- sächlicher Verwaltung	207,37	180,28
	64.823,68	48.055,67

5. Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	0,00
	EUR	823,10

Im Vorjahr waren hier Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	8.838,24
	EUR	6.306,80

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2014.

Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten	EUR	63.270,72
	EUR	60.153,18

Unter dieser Position werden die Herausgabeverpflichtungen der Treuhandkonten an die Treugeber ausgewiesen.

(vgl. Aktivseite – Treuhandvermögen)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt.
Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2012 an.

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung	EUR	988.743,28
	EUR	951.962,22

Zusammensetzung:	2013 EUR	2012 EUR
- Sollmieten	694.144,20	692.457,31
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-14.562,57	-9.753,46
- Erlösschmälerung wegen Mietminderungen	-178,61	-186,00
Zwischensumme	679.403,02	682.517,85
- abgerechnete Betriebskosten	311.755,97	273.514,12
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-2.415,71	-4.069,75
Zwischensumme	309.340,26	269.444,37
	988.743,28	951.962,22

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag unverändert zum Vorjahr 230 eigene Wohneinheiten.

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	1.640,90
	EUR	1.319,22

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	22.122,58
	EUR	34.671,78

Die Veränderungen der an den Bilanzstichtagen noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in dieser Position erfasst.

3. Sonstige betriebliche Erträge	EUR	33.792,19
	EUR	19.412,82

Gewichtige Positionen sind:	2013 EUR	2012 EUR
- Übertragung von Spielplatzinstallationen	20.080,94	0,00
- Versicherungserstattungen	6.767,62	3.320,09
- Auflösung von Wertberichtigungen	2.349,67	0,00
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	1.886,16	1.886,16
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	320,37	4.144,95
- Personalkostenerstattung für Angestellte des Tierparkes Burg Stargard	0,00	2.940,97
- Ausgleichszahlung gem. Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)	0,00	5.077,55

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	422.525,43
	EUR	368.027,02

Zusammensetzung:	2013 EUR	2012 EUR
- Heizkosten	165.995,77	169.570,22
- Betriebskosten	154.627,45	124.063,72
- Grundsteuer	16.413,59	16.447,72
- Instandhaltung Wohnungen	84.593,78	57.614,43
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	894,84	330,93
	422.525,43	368.027,02

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	EUR	20.080,94
	EUR	0,00

Ausgewiesen werden Aufwendungen für die Installation eines Spielplatzes für die Stadt Burg Stargard. Als Gegenleistung übertrug die Stadt ein Grundstück im Weinbergsweg 24 auf die Gesellschaft.

Diesem Aufwand steht ein Ertrag in gleicher Höhe gegenüber, der unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen ist.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	EUR	3.755,04
	EUR	6.005,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	EUR	688,72
	EUR	1.322,66

Hierunter fallen die Arbeitgeberbeiträge zur Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung sowie die Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung.

Im Berichtsjahr war neben dem Geschäftsführer kein weiterer Angestellter (Vorjahr 1 Angestellter) beschäftigt.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	163.293,77
	EUR	217.954,97

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der Bestandteil des Anhanges (Anlage 3) ist.

Im Vorjahr enthalten die Abschreibungen für Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von EUR 53.130,46.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	73.582,57
	EUR	69.066,06

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

In dieser Position sind folgende gewichtige Aufwendungen enthalten:	2013 EUR	2012 EUR
- Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	50.380,00	50.380,00
- Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	6.000,00	6.000,00
- Aufwenungen für Steuerberatung	4.500,00	3.700,00
- Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	4.790,76	3.709,22
- D&O Versicherung	2.631,73	2.631,73

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	1.272,62
	EUR	549,99

Enthalten sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von EUR 809,48.

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	239.358,79
	EUR	253.297,61

Ausgewiesen werden ausschließlich Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	124.286,31
	EUR	92.314,67
11. Jahresüberschuss	EUR	124.286,31
	EUR	92.314,67
12. Gewinnvortrag	EUR	82.814,67
	EUR	66.608,67
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen	EUR	-95.814,67
	EUR	-76.108,67
14. Bilanzgewinn	EUR	111.286,31
	EUR	82.814,67

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Die Gesellschaft hat ihre wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten auf nachfolgende Bereiche konzentriert:

- Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen
- Sonstige geschäftliche Tätigkeiten.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2013 und zum Vorjahr nachfolgende Bestände:

	31.12.2013	31.12.2012
Wohnungen	230	230
Garagen/ Stellplätze	80	80

Im Geschäftsjahr 2013 betrug die Leerstandquote 3,04 % und betrifft 7 Wohnungen.

Die Gesellschaft hat insgesamt einen Bestand von 33.161 m² Grund und Boden mit einer Nutzfläche für den Wohnungsbestand von 12.747,36 m².

Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 39.227 m² im Bestand der Gesellschaft.

Die mietpreisrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Gesellschaft aus den §§ 557 ff. BGB sowie ggf. aus den vertraglichen Vereinbarungen mit Kreditgebern.

Es sind gemäß § 558 BGB unter bestimmten Voraussetzungen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Des Weiteren kann die Gesellschaft gemäß § 559 BGB bei Modernisierungsmaßnahmen (dauerhafte Verbesserungen der Wohnverhältnisse, nachhaltige Einsparungen von Heizenergie und Wasser) jährlich 11 % der Kosten auf die Mieter umlegen.

Soweit die Modernisierungsmaßnahmen jedoch aus zinsverbilligten Darlehen aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern finanziert werden, bestimmen die Bedingungen des Bewilligungsbescheides die Reduzierung der Modernisierungsumlage um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

Bei Erst- und Folgevermietungen werden Mietkautionen bis zu einer Höhe von drei Monatsmieten vereinbart.

Zum 31.12.2013 sind hieraus einschließlich der Verzinsung der Kautionen Guthaben
in Höhe von EUR 63.270,72
aufgelaufen.

Die Kautionsguthaben sind durch Unterlagen der EDV-Buchhaltung einzeln belegt und werden auf dem Bankkonto bei der Aareal Bank AG, Hamburg, neben dem Giro-Konto geführt. Die Kautionsguthaben werden zum 31.12.2013 unterhalb der Bilanz als Treuhandguthaben/ -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Mietverträge werden in Anlehnung an die Muster des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. abgeschlossen.

Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (BGB § 556) auf die Mieter umgelegt.

Die Abrechnungen für das Jahr 2013 waren zum Zeitpunkt der Prüfung in Vorbereitung. Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Heizhäuser. Die Versorgung erfolgt über Heizstationen.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft keine Tätigkeiten nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Erfolgsplan - Istvergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2013	Ist 2013	Abweichung 2013
		T€	T€	T€
1.	Umsatzerlöse	979,6	990,4	10,8
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,0	22,1	22,1
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			
4.	Sonstige betriebliche Erträge	4,9	33,8	28,9
5.	Materialaufwand	405,0	442,6	37,6
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	405,0	442,6	37,6
6.	Personalaufwand	4,6	4,4	-0,2
	a) Löhne und Gehälter	4,5	3,8	-0,7
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	0,1	0,7	0,6
	- davon für Altersversorgung			
7.	Abschreibungen auf	164,8	163,3	-1,5
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	164,8	163,3	-1,5
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	164,8	163,3	-1,5
	- davon nach § 254 HGB			
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0		
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	0,0		
	- davon nach § 254 HGB	0,0		
8.	Konzessionsabgabe	0,0		
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	70,0	73,6	3,6
10.	Erträge aus Beteiligungen			0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0		
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0		
	- davon aus verbundenen Unternehmen			
12.	Zinsen und ähnliche Erträge	0,3	1,3	1,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0		
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	239,7	239,4	-0,3
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	100,7	124,3	23,6
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn-abführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0		
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0		
18.	Außerordentliche Erträge			
19.	Außerordentliche Aufwendungen			
20.	Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
22.	Sonstige Steuern			
23.	Jahresgewinn / Jahresverlust	100,7	124,3	23,6

Finanzplan - Istvergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2013	Ist 2013	Abweichung
		T€	T€	T€
1.	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	100,7	124,3	23,6
2.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	164,8	163,3	-1,5
3.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-1,9	-1,8	0,1
4.	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5.	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0
6.	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	-19,0	-19,0
7.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1,0	-1,2	-0,2
8.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	13,5	13,5
9.	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0	0,0
10.	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	262,6	279,1	16,5
11.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
12.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
13.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	33,2	33,2
14.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
15.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
16.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0	0,0
17.	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	0,0	0,0
18.	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	0,0	0,0
19.	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
20.	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
21.	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0
22.	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0
23.	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	0,0	-33,2	-33,2
24.	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0	0,0
25.	Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	0,0	0,0	0,0
26.	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,0	0,0	0,0
27.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	244,0	259,6	15,6
28.	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-244,0	-259,6	-15,6
29.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 28)	18,6	-13,7	-32,3
30.	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
31.	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	200,9	268,6	67,7
32.	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	219,5	254,9	35,4

Kapitalflussrechnung in sinngemäßer Anwendung des DRS 2 mit indirekter Darstellung des Mittelzu- / Mittelabflusses aus laufender Geschäftstätigkeit

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	2013 %	2012 %
Eigenkapitalquote (%)	21,6	19,7
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,7	4,4
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,5	6,0
Cash-Flow nach DVFA/SG (T€)	285,8	308,4
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	19,7	19,1
Anlagendeckungsgrad I (%)	23,4	21,3
Anlagendeckungsgrad II (%)	99,3	99,3
1. Liquiditätsgrad (%)	39,6	41,3
3. Liquiditätsgrad (%)	93,6	91,8

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je qm und Monat (€)	4,52	4,51
Betriebskosten je qm/Monat (€)	1,01	0,91
Heizkosten je qm/Monat (€)	1,23	1,14
Instandhaltungskosten (durchschn. Wohn- und Nutzfläche)		
je qm/Monat (€)	0,55	0,38
je qm/jährlich (€)	6,60	4,56
Fremdkapitalzinsen (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€)	1,57	1,66
Anteil an Kaltmiete (%)		
a) Zinsen	35,2	37,1
b) Kapitaldienst	73,4	70,9
Investitionen je qm (€)(durchschn. Wohn- und Nutzfläche)	0,0	0,0
Verwaltungskosten je WE (€) (durchschn. WE)	310,74	301,00
durchschnittliche Buchwerte Grundstücke und Wohnbauten (€) (Stichtagswerte)	548,29	558,50
Wohnbauten		
nur Grund und Boden je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	23,61	22,46
nur Gebäude je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	482,89	495,55
durchschn. Verschuldung je qm (€)	440,92	462,75
Anteil Erlösschmälerung (%)	2,6	2,0
Fluktuationsquote (%)	13,9	10,9
Forderungsausfallquote (%)	0,2	0,4
Bewirtschaftungsrisiko (%)	2,31	2,28