

Stadt Burg Stargard



| | | | | | | |
|---|------------|---|--|------|-------|------|
| Beschlussvorlage | | | Beschluss-Nr: 00SV/15/091 | | | |
| Federführend: Finanzen | | | Datum: 13.10.2015 Verfasser: Linscheidt, Jana | | | |
| Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2014 - | | | | | | |
| Beratungsfolge: | | | Abstimmung: | | | |
| Status | Datum | Gremium | Ja | Nein | Enth. | Änd. |
| Ö | 02.11.2015 | Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard | | | | |
| N | 24.11.2015 | Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard | | | | |
| Ö | 02.12.2015 | Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard | | | | |

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 2014 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 31.12.2014 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Aus dem Jahresüberschuss für 2014 in Höhe von € 159.026,51 wurden € 16.000,00 der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 143.026,51 wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2014 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wird ebenfalls uneingeschränkte Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n:

Jahresabschluss zum 31.12.2014 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Freigabe Landesrechnungshof (LRH)

Die Unterlagen liegen im Rathaus zur Einsichtnahme bereit bzw. liegen in digitaler Form im ALLRIS vor.

— S & K —

**BERICHT
ÜBER DIE
PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31. DEZEMBER 2014**

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

Dem Landesrechnungshof
vorgelegtes Berichtsexemplar

Aktenzeichen: 31-13.0231-421/2014

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

| | |
|--------------------|--------|
| Inhaltsverzeichnis | I - II |
| Anlagenverzeichnis | III |

P r ü f u n g s b e r i c h t

| | |
|---|---------|
| A. <u>Prüfungsauftrag</u> | 1 - 2 |
| B. <u>Grundsätzliche Feststellungen</u> | 3 - 5 |
| I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter | 3 |
| II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB | 3 - 4 |
| 1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen | 3 - 4 |
| 2. Unrichtigkeiten | 4 |
| a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung | 4 |
| b) Sonstige Unrichtigkeiten | 4 |
| III. Wirtschaftliche Verhältnisse | 4 - 5 |
| C. <u>Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</u> | 6 - 7 |
| D. <u>Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</u> | 8 - 9 |
| E. <u>Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</u> | 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. <u>Wirtschaftliche Verhältnisse</u> | 13 - 22 |
| I. Vermögens- und Finanzlage | 13 - 18 |
| II. Ertragslage | 18 - 21 |
| III. Wirtschaftsplan | 21 - 22 |
| G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 HGrG | 23 |
| H. <u>Sonstige Feststellungen</u> | 24 |
| I. <u>Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes</u> | 25 - 26 |
| J. <u>Schlussbemerkung</u> | 27 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

A n l a g e n v e r z e i c h n i s

| | |
|---|----|
| Bilanz zum 31.12.2014 | 1 |
| Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2014 | 2 |
| Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 | 3 |
| Lagebericht 2014 | 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. – 31.12.2014 | 9 |
| Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2014 | 10 |
| Übersicht über die betriebswirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen | 11 |
| Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002 | 12 |

P r ü f u n g s b e r i c h t

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 Wohnungsbau-genossenschaft e.G., Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 25.06./01.07.2014, den Jahresabschluss 2014 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 in der Fassung vom 25.05.2009 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 22.07.2014, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 beigelegt 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 wird der Geschäftsverlauf dargestellt. 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 ihrer Entwicklung vergleichend 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. Unrichtigkeiten

a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

b) Sonstige Unrichtigkeiten

Sonstige Unrichtigkeiten 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 unverändert 92 v. H.

Diese Vermögensstruktur ist typisch für Wohnungsunternehmen.

Die Finanzierung des langfristigen Vermögens von TEUR 6.984
ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel sichergestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 24 v. H.
nach 21 v. H.

im Vorjahr. Die Eigenkapitalausstattung liegt damit nur knapp unter der vom Landesrechnungshof
Mecklenburg-Vorpommern geforderten Mindesteigenkapitalausstattung von 25 v. H.

Liquiditätsrisiken sind aus der horizontalen Bilanzanalyse nicht zu erwarten. Allerdings liegen die
regulären Abschreibungsbeträge in Höhe von TEUR 166
unter den Tilgungsbeträgen von TEUR 255.

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme dar. Die einzelnen Bereiche weisen

- einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 358
- einen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR -48

sowie

- einen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -255

aus.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|--|------|------|
| Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) erhöhte sich zahlungs- | | |
| wirksam um | TEUR | 55 |
| auf | TEUR | 310. |
| | | |
| Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von | TEUR | 159 |
| nach einem Jahresüberschuss von | TEUR | 124 |
| 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 01.04.2015 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 072/ 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 2013 durch. Zum Prüfungszeitpunkt waren die Steuererklärungen für das Jahr 2014 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. - 09.04.2015 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 Periodenabgrenzung 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 2014 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 31.12.2014 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 2014 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 beigelegt.

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 Ermessensspielräumen 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens- und Finanzlage

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz zum 31.12.2014 den Werten der Bilanz zum 31.12.2013 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
auf bzw. abgerundet.

Vermögenslage zum 31.12.2014*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard*

| | 2014 | | 2013 | | Veränderungen | |
|---|-------|-------|-------|-------|---------------|-------|
| | TEUR | v. H. | TEUR | v. H. | TEUR | v. H. |
| Vermögen | | | | | | |
| <u>A. Anlagevermögen</u> | 6.984 | 92 | 7.075 | 92 | -91 | -1 |
| Langfristiges Vermögen | 6.984 | 92 | 7.075 | 92 | -91 | -1 |
| <u>B. Umlaufvermögen</u> | | | | | | |
| Vorräte | 304 | 4 | 331 | 4 | -27 | -8 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 28 | 0 | 16 | 0 | 12 | 75 |
| Liquide Mittel | 310 | 4 | 255 | 4 | 55 | 22 |
| Summe Umlaufvermögen | 642 | 8 | 602 | 8 | 40 | 7 |
| | 7.626 | 100 | 7.677 | 100 | -51 | -1 |
| Kapital | | | | | | |
| <u>A. Eigenkapital</u> | | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 153 | 2 | 153 | 2 | 0 | 0 |
| Kapitalrücklagen | 57 | 1 | 11 | 0 | 46 | - |
| Gewinnrücklagen | 1.446 | 19 | 1.319 | 17 | 127 | 10 |
| Bilanzgewinn | 143 | 2 | 111 | 2 | 32 | 29 |
| Eigenkapital | 1.799 | 24 | 1.594 | 21 | 205 | 13 |
| Sonderposten | 61 | 0 | 63 | 1 | -2 | -3 |
| Erweitertes Eigenkapital | 1.860 | 24 | 1.657 | 22 | 203 | 12 |
| <u>B. Fremdkapital</u> | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.364 | 71 | 5.619 | 73 | -255 | -5 |
| langfristige Rückstellungen | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristige Mittel | 7.229 | 95 | 7.281 | 95 | -52 | -1 |
| Sonstige kurzfristige Passiva | 397 | 5 | 396 | 5 | 1 | 0 |
| Summe Passiva | 7.626 | 100 | 7.677 | 100 | -51 | -1 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|---|------|------|
| Im Berichtsjahr wurden | TEUR | 75 |
| in das Anlagevermögen investiert. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen | | |
| von | TEUR | 166. |

Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die Geschäftstätigkeit, mit 92 v. H. relativ hoch.

Die Position „Vorräte“ enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2014 sowie Heizmaterial.

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

| | | |
|--|------|------|
| Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch die Einlage eines Grundstückes durch die Stadt Burg Stargard in Höhe von | TEUR | 46 |
| sowie durch den Jahresüberschuss 2014 in Höhe von | TEUR | 159. |

Die Eigenkapitalquote beträgt 24 v. H. nach 21 v. H. im Vorjahr. Damit liegt sie nur knapp unter der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderten Mindestausstattung von 25 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 | 245 |
| nach einer Überdeckung von | TEUR | 206 |

im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.

| | | |
|--|------|-----|
| Den planmäßigen Jahresabschreibungen von | TEUR | 166 |
| stehen reguläre Tilgungsbeträge von | TEUR | 255 |

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:

| | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|
| | v. H. | v. H. |
| - Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital) | 48 | 40 |
| - Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital) | 53 | 42 |
| - Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital) | 100 | 94 |

Daraus sind keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2014 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 2014

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

| | 2014 TEUR | 2013 TEUR |
|--|--------------|--------------|
| 1. Jahresüberschuss | 159 | 124 |
| 2. + Abschreibungen | 166 | 163 |
| 3. - Sonstige zahlungsunwirksame Erträge - Auflösung von Sonderposten | -2 | -2 |
| 4. = Jahres-Cash Flow | 323 | 285 |
| 5. + Zunahme der Rückstellungen | 8 | -1 |
| 6. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 16 | -19 |
| 7. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 11 | -5 |
| 8. = Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 358 | 260 |
| 9. - Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens | -48 | -14 |
| 10. = Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -48 | -14 |
| 11. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -255 | -260 |
| 12. = Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -255 | -260 |
| 13. + Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Nr. 8) | 358 | 260 |
| 14. - Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Nr. 10) | -48 | -14 |
| 15. - Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Nr. 12) | -255 | -260 |
| 16. = zahlungswirksame Erhöhung des Finanzmittelbestandes | 55 | -14 |
| 17. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 255 | 269 |
| 18. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 310 | 255 |

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

| | | |
|-------------|------|-----|
| in Höhe von | TEUR | 323 |
| nach | TEUR | 285 |

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

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderung kurzfristiger Bilanzpositionen wird insgesamt ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von

| | | |
|--|------|-----|
| | TEUR | 358 |
|--|------|-----|

| | | |
|------|------|-----|
| nach | TEUR | 260 |
|------|------|-----|

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 | 255, |
|--|------|------|

verursacht durch Kredittilgungen.

Der Finanzmittelbestand umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Finanzierung der Investitionen sowie der Kredittilgungen ist im Berichtsjahr vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit realisiert worden.

| | | |
|---|------|-----|
| Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um | TEUR | 55. |
|---|------|-----|

Die Gesellschaft konnte alle finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln jederzeit fristgerecht erfüllen.

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2014, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2013 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt.

| | | |
|-----------------------|-----|-------|
| Die Zahlen werden auf | EUR | 1.000 |
|-----------------------|-----|-------|

auf- bzw. abgerundet.

Ertragslage 2014

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

| | 2014 | | 2013 | | Veränderungen | |
|---|------|-------|-------|-------|---------------|-------|
| | TEUR | v. H. | TEUR | v. H. | TEUR | v. H. |
| 1. Betriebserträge | 998 | 100 | 1.044 | 100 | -46 | -4 |
| 2. Materialaufwand | -388 | -39 | -443 | -42 | 55 | 12 |
| 3. Betriebsrohertrag | 610 | 61 | 601 | 58 | 9 | 1 |
| 4. Personalaufwand | -5 | 0 | -4 | 0 | -1 | -25 |
| 5. a) reguläre Abschreibungen abzüglich | -166 | -17 | -163 | -16 | -3 | -2 |
| b) Erträge aus der Auflösung von Sopo für Investitionszulage | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| | -164 | -17 | -161 | -16 | -3 | -2 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -214 | -21 | -239 | -23 | 25 | 10 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -69 | -7 | -74 | -7 | 5 | 7 |
| 8. Summe 4. - 7. | -452 | -45 | -478 | -46 | 26 | 5 |
| 9. Betriebsergebnis | 158 | 16 | 123 | 12 | 35 | 28 |
| 10. Finanzerträge | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 11. Unternehmensergebnis | 159 | 16 | 124 | 12 | 35 | 28 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 verminderten sich die Betriebserträge um | TEUR | 46 |
| auf | TEUR | 998. |
| Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die Kaltmieten | TEUR | 680 |
| (Vorjahr: | TEUR | 679) |
| und auf abgerechnete Betriebskosten | TEUR | 328 |
| (Vorjahr: | TEUR | 310). |
| Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten verminderte sich um | TEUR | 25. |
| Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Rückgang von | TEUR | 17 |
| zu verzeichnen. | | |

Von der Gesellschaft wurden 236 (im Vorjahr 230) eigene Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit bewirtschaftet.

| | |
|--|-----------|
| Die Leerstandquote betrug zum Bilanzstichtag | 4,2 v. H. |
| nach | 3,0 v. H. |
| im Vorjahr. | |

Der Materialaufwand enthält ausschließlich Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Innerhalb der Materialaufwendungen verminderten sich die umlegbaren Betriebs- und Heizkosten

| | | |
|---|------|------|
| um | TEUR | 20 |
| auf | TEUR | 301. |
| Die Instandhaltungsaufwendungen sanken um | TEUR | 17 |
| auf | TEUR | 68. |

| | | |
|---|------|-----|
| Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr gesteigener Betriebsrohertrag | | |
| von | TEUR | 610 |
| nach | TEUR | 601 |
| im Vorjahr. | | |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 | 26 |
| oder | | 5 v. H. |
| auf | TEUR | 452. |

Die Zinsaufwendungen für Kredite sanken durch planmäßige Tilgungen um

| | |
|------|-----|
| TEUR | 25. |
|------|-----|

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

| | |
|------|-----|
| TEUR | 158 |
|------|-----|

nach

| | |
|------|-----|
| TEUR | 123 |
|------|-----|

im Vorjahr verblieb.

Unter Berücksichtigung der Finanzerträge wird insgesamt ein positives Unternehmensergebnis von

| | |
|------|-----|
| TEUR | 159 |
|------|-----|

nach

| | |
|------|-----|
| TEUR | 124 |
|------|-----|

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 09.12.2013, die Gesellschafterversammlung am 09.04.2014 den Wirtschaftsplan 2014 beschlossen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Der Wirtschaftsplan 2014 besteht aus

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

Der Erfolgsplan zeigt einen Plangewinn von TEUR 148.

Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von TEUR 159.

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 beigelegt.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 beigelegt 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich den als Anlage beigelegten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 _____ erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes“ formuliert.

Malchin, den _____

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVSEITE

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
|--|------------------|---------------------|---------------------|
| | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 6.898.668,92 | | 6.989.290,35 |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | <u>85.841,56</u> | | <u>85.841,56</u> |
| Anlagevermögen insgesamt | | 6.984.510,48 | 7.075.131,91 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 301.958,36 | | 327.237,23 |
| 2. Vorräte | <u>1.897,45</u> | 303.855,81 | 4.214,92 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 12.727,81 | | 10.200,07 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | | 816,79 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>15.173,65</u> | 27.901,46 | 5.037,41 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Guthaben bei Kreditinstituten | | <u>309.945,94</u> | <u>254.858,12</u> |
| Bilanzsumme | | <u>7.626.213,69</u> | <u>7.677.496,45</u> |
| Treuhandguthaben | | 65.083,76 | 63.270,72 |

PASSIVSEITE

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 153.387,56 | 153.387,56 |
| II. Kapitalrücklage | | 57.465,72 | 11.465,72 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 709.084,50 | | 709.084,50 |
| 2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 85.500,00 | | 69.500,00 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | <u>650.931,44</u> | 1.445.515,94 | 539.645,13 |
| IV. Bilanzgewinn | | <u>143.026,51</u> | <u>111.286,31</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 1.799.395,73 | 1.594.369,22 |
| B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen | | 61.366,73 | 63.252,89 |
| C. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | <u>29.420,49</u> | 29.420,49 | 21.670,39 |
| D. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.364.314,98 | | 5.620.590,65 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 328.917,84 | | 300.136,12 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.983,35 | | 3.815,26 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 33.286,77 | | 64.823,68 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 194,61 | <u>1.622,61</u> | 5.730.125,55 | 0,00 (0,00) |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>5.905,19</u> | <u>8.838,24</u> |
| Bilanzsumme | | <u>7.626.213,69</u> | <u>7.677.496,45</u> |
| Treuhandverbindlichkeiten | | 65.083,76 | 63.270,72 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

| | 2014 | | 2013 |
|---|---------------|--------------------|-----------------------------|
| | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> | <u>Euro</u> |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 1.008.778,89 | | 988.743,28 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>0,00</u> | 1.008.778,89 | 1.640,90 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -25.278,87 | 22.122,58 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 16.431,04 | 33.792,19 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 388.196,43 | 422.525,43 |
| - Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | | <u>0,00</u> | <u>20.080,94</u> |
| Rohergebnis | | 611.734,63 | 603.692,58 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.105,04 | | 3.755,04 |
| b) Soziale Abgaben | <u>765,99</u> | 4.871,03 | <u>688,72</u> |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | | 165.954,29 | 163.293,77 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 68.359,76 | 73.582,57 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € | | 743,70 | 1.272,62 (809,48 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 142,56 € | | 214.266,74 | 239.358,79 (<u>0,00</u> |
| 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 159.026,51 | 124.286,31 |
| 11. Jahresüberschuss | | 159.026,51 | 124.286,31 |
| 12. Gewinnvortrag | | 111.286,31 | 82.814,67 |
| 13. Einstellungen in Gewinnrücklagen | | <u>-127.286,31</u> | <u>-95.814,67</u> |
| 14. Bilanzgewinn | | <u>143.026,51</u> | <u>111.286,31</u> |

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

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 01.01.2014 bis zum 31.12.2014. 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. Bei dem im Geschäftsjahr durch den Gesellschafter eingelegten Gebäude erfolgt die Abschreibung linear über 40 Jahre. Im Geschäftsjahr fertiggestellte befestigte Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Ein 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 (2014 € 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 2014 wie folgt entwickelt:

| | Stand | | Stand |
|--|------------|--|------------|
| | 01.01.2014 | Einlage/ Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss | 31.12.2014 |
| | € | € | € |
| Kapitalrücklage | 11.465,72 | 46.000,00 | 57.465,72 |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG | 709.084,50 | 0,00 | 709.084,50 |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 69.500,00 | 16.000,00 | 85.500,00 |
| Andere Gewinnrücklagen | 539.645,13 | 111.286,31 | 650.931,44 |

Die Einlage in die Kapitalrücklagen in Höhe von € 46.000 erfolgte in Form eines Grundstückes inkl. Wohn-/Geschäftsbau. Die Übertragung erfolgte auf Grund des Beschlusses der Stadtvertreter vom 14.05.2013. Der Übertragungsvertrag wurde am 26.03.2014 mit Wirkung vom selben Tag geschlossen. Der gesellschaftsvertraglichen Rücklage wurde gemäß § 22 (1) Gesellschaftsvertrag mindestens 10 % des im Geschäftsjahr 2014 erzielten Jahresüberschusses (€ 16.000) zugeführt. Den anderen Gewinnrücklagen wurden mit Beschluss des Gesellschafters vom 29.10.2014 € 111.286,31 zugeführt.

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

| | Stand per | | Stand per | | | |
|--|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 01.01.2014 | Verbrauch | Auflösung | Aufzinsung | Zuführung | 31.12.2014 |
| | € | € | € | € | € | € |
| Sonstige Rückstellungen | | | | | | |
| für unterlassene Instandhaltung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.301,82 | 2.301,82 |
| für Jahresabschluss und Beratung | 10.500,00 | 5.889,31 | 110,69 | 0,00 | 10.500,00 | 15.000,00 |
| für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 4.670,39 | 870,00 | 0,00 | 142,56 | 675,72 | 4.618,67 |
| für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | 6.300,00 | 5.924,96 | 375,04 | 0,00 | 7.300,00 | 7.300,00 |
| für sonstige Verwaltungskosten | 200,00 | 88,91 | 111,09 | 0,00 | 200,00 | 200,00 |
| | <u>21.670,39</u> | <u>12.773,18</u> | <u>596,82</u> | <u>142,56</u> | <u>20.977,54</u> | <u>29.420,49</u> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.118.819,45 (Vorjahr € 1.205.095,65) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | Restlaufzeit | | | | gesichert durch GPR 1) |
|---|--|--|--|--|--|
| | insgesamt | bis zu 1 Jahr | zwischen 1 und 5 Jahren | über 5 Jahre | |
| | € | € | € | € | € |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.364.314,98 (5.620.590,65) | 246.300,53 (249.245,50) | 1.070.004,27 (1.046.939,38) | 4.048.010,18 (4.324.405,77) | 4.537.361,25 (4.729.646,13) |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 328.917,84 (300.136,12) | 328.917,84 (300.136,12) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.983,35 (3.815,26) | 1.983,35 (3.815,26) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 33.286,77 (64.823,68) | 33.286,77 (64.823,68) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.622,61 (0,00) | 1.622,61 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| | <u>5.730.125,55</u> <u>(5.989.365,71)</u> | <u>612.111,10</u> <u>(618.020,56)</u> | <u>1.070.004,27</u> <u>(1.046.939,38)</u> | <u>4.048.010,18</u> <u>(4.324.405,77)</u> | <u>4.537.361,25</u> <u>(4.729.646,13)</u> |

1) Grundpfandrechte

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 2014 kein weiterer Angestellter beschäftigt (Vorjahr 0). 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 | bis 12.03.2015 | selbständiger Handwerker |
| Peter Kister | seit | 22.10.2002 | bis 23.06.2014 | Ruhestand – vorher Lehrer |
| Uwe Münch | seit | 07.07.1999 | | Ruhestand – vorher kfm. Angestellter |
| Uve Wasmund | seit | 22.10.2002 | bis 23.06.2014 | technischer Angestellter |
| Andreas Rösler | seit | 22.07.2009 | | Fachinformatiker |
| Karina Kummer | seit | 22.07.2009 | bis 23.06.2014 | Finanzwirtin |
| Siegmund Lützow | seit | 24.06.2014 | | Ruhestand – vorher Vertriebsleiter |
| Maike Loßin | seit | 24.06.2014 | | Polizeivollzugsbeamtin |
| Carola Düsing | seit | 24.06.2014 | | Raumausstatterin |

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 779,71

Burg Stargard, den 2015-03-13

Uwe Mattis
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | Stand am 01.01.2014 € | Abschreibungen | | | | Buchwert am | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | Stand am 01.01.2014 € | Zugänge € | Abgänge € | Stand am 31.12.2014 € | | Stand am 01.01.2014 € | Zugang € | Abgang € | Stand am 31.12.2014 € | 31.12.2013 € | 31.12.2014 € |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 11.051.304,22 | 75.332,86 | 0,00 | 11.126.637,08 | 4.062.013,87 | 165.954,29 | 0,00 | 4.227.968,16 | 6.898.668,92 | 6.989.290,35 | |
| 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 | 11.137.145,78 | 75.332,86 | 0,00 | 11.212.478,64 | 4.062.013,87 | 165.954,29 | 0,00 | 4.227.968,16 | 6.984.510,48 | 7.075.131,91 | |

Lagebericht 2014

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 31.12.2014 über 236 Wohnungen mit insgesamt 13.124,36 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Gramelow.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2014, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2014 setzt sich wie folgt zusammen:

| | WE | |
|--------------------------------------|--------|-------|
| | Anzahl | % |
| Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf | 188 | 79,7 |
| teilmodernisierte Wohnungen | 40 | 16,9 |
| modernisierungsbedürftige Wohnungen | 8 | 3,4 |
| Wohnungsbestand insgesamt | 236 | 100,0 |

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 159,0 (Vorjahr i.H. von T€ 124,3). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unserer Planung.

| | Plan 14 | Ist 14 | Abweichung |
|---|--------------|--------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse | 1.020,0 | 1.008,8 | -11,2 |
| Bestandsveränderung | 0,0 | -25,3 | -25,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4,9 | 16,4 | 11,5 |
| Aufwand Hausbewirtschaftung | 425,5 | 388,2 | -37,3 |
| Rohergebnis | 599,4 | 611,7 | 12,3 |
| Personalaufwand | 4,6 | 4,9 | 0,3 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | 163,1 | 165,9 | 2,8 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 70,0 | 68,4 | -1,6 |
| Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge | 0,3 | 0,7 | 0,4 |
| Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen | 214,2 | 214,2 | 0,0 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 147,8 | 159,0 | 11,2 |
| Jahresüberschuss | 147,8 | 159,0 | 11,2 |

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,52 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,52 €/m²) nicht verändert. Die Mieterfluktuation lag mit 9,5 % in 2014 deutlich unter der Vorjahresfluktuation in Höhe von 13,9 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Zahl der Einwohner | 4.441 | 4.453 | 4.454 | 4.642 | 4.730 |

Per 31.12.2014 standen 10 Wohnungen (Vorjahr 7) und 1 Gewerberaum (Vorjahr 0) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2014 | | | 2013 | | | Veränderungen T€ |
|--|--------------|---|-------|--------------|---|-------|---------------------|
| | T€ | €/m ² (m ²) (13.014) | % | T€ | €/m ² (m ²) (12.747) | % | |
| A. Hausbewirtschaftung | | | | | | | |
| <u>Umsatzerlöse</u> | | | | | | | |
| Hausbewirtschaftung | 1.008,8 | 77,52 | 101,3 | 988,7 | 77,56 | 96,9 | 20,1 |
| Andere Lieferungen und Leistungen | 0,0 | 0,00 | -0,1 | 1,6 | 0,13 | 0,1 | -1,6 |
| Bestandsveränderungen | -25,3 | -1,94 | -2,5 | 22,1 | 1,73 | 2,2 | -47,4 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 12,0 | 0,92 | 1,2 | 8,4 | 0,66 | 0,8 | 3,6 |
| Betriebsleistung | 995,5 | 76,49 | 100,0 | 1.020,8 | 80,08 | 100,0 | -25,3 |
| <u>Aufwendungen</u> | | | | | | | |
| Betriebskosten | 317,9 | 24,43 | 31,9 | 337,0 | 26,44 | 33,0 | -19,1 |
| lfd. Instandhaltung | 67,7 | 5,20 | 6,8 | 84,6 | 6,64 | 8,3 | -16,9 |
| Personalkosten | 4,9 | 0,38 | 0,5 | 4,4 | 0,35 | 0,4 | 0,5 |
| sächliche Verwaltungskosten | 66,1 | 5,08 | 6,6 | 67,2 | 5,27 | 6,6 | -1,1 |
| übrige Aufwendungen | 2,7 | 0,21 | 0,3 | 0,9 | 0,07 | 0,1 | 1,8 |
| Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen | 459,3 | 35,30 | 46,1 | 494,1 | 38,77 | 48,4 | -34,8 |
| Ergebnis vor Kapitaldienst | 536,2 | 41,19 | 53,9 | 526,7 | 41,31 | 51,6 | 9,5 |
| Zinsen (Objektkredite) | 214,2 | 16,46 | 21,5 | 239,4 | 18,78 | 23,5 | -25,2 |
| Abschreibungen | 165,9 | 12,75 | 16,7 | 163,3 | 12,81 | 16,0 | 2,6 |
| Ergebnis der Hausbewirtschaftung | 156,1 | 11,98 | 15,7 | 124,0 | 9,72 | 12,1 | 32,1 |
| B. Andere Tätigkeiten | | | | | | | |
| Finanzergebnis | 0,4 | | | 1,3 | | | -0,9 |
| Ergebnis andere Tätigkeiten | 0,4 | | | 1,3 | | | -0,9 |
| Betriebs-/Finanzergebnis | 156,5 | | | 125,3 | | | 31,2 |
| Neutrale Erträge | 4,7 | | | 25,6 | | | -20,9 |
| Neutrale Aufwendungen | 2,2 | | | 26,6 | | | -24,4 |
| C. Neutrales Ergebnis | 2,5 | | | -1,0 | | | 3,5 |
| Jahresergebnis | 159,0 | | | 124,3 | | | 34,7 |

Das ordentliche Ergebnis hat sich um T€ 31,2 auf T€ 156,5 gegenüber dem Vorjahr verbessert und bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 32,1 verbessert. Es ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 214,3 (Vorjahr T€ 239,4) belastet. Die Verbesserung des Ergebnisses ist insbesondere auf die verminderten Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

| | 2014 | 2013 | Veränderungen | |
|-----------------------|----------------|--------------|---------------|------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Wohnräume (Kaltmiete) | 701,7 | 690,9 | 10,8 | 1,6 |
| mietfreie Zeit | -2,9 | -3,2 | -0,3 | -9,4 |
| Erlösschmälerung | -24,7 | -14,7 | 10,0 | 68,0 |
| Umlagen | 328,3 | 309,3 | 19,0 | 6,1 |
| | <u>1.002,4</u> | <u>982,3</u> | <u>20,1</u> | |

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden - ohne Aufwendungen aus erstatteten Versicherungsschäden - im Geschäftsjahr T€ 67,7 (Vorjahr T€ 77,8) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 5,16 (Vorjahr € 6,12) 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 Verbindlichkeitspiegel 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 2,27 % und 5,85 %.

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 2,5 Jahren und 9,25 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 Finanzierungsbedingungen 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 1 Darlehen (Darlehensvaluta T€ 7,7) mit Zinsablauf 2014 komplett abgelöst.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 322,9 betrug und damit um T€ 36,9 höher als der Cashflow des Vorjahres war.

| | 2014 T€ | zum Vergleich 2013 T€ | Veränderungen T€ |
|---|--------------|-----------------------------|---------------------|
| I. Laufende Geschäftstätigkeit | | | |
| Jahresüberschuss | 159,0 | 124,3 | 34,7 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | 165,9 | 163,3 | 2,6 |
| Veränderung der Sonderposten | -1,9 | -1,8 | -0,1 |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen | -0,1 | 0,2 | -0,3 |
| Cashflow | 322,9 | 286,0 | 36,9 |
| Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | 7,8 | -1,4 | 9,2 |
| Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva | 15,8 | -19,0 | 34,8 |
| Zu-/Abnahme sonstige Passiva | 11,5 | 13,5 | -2,0 |
| <u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</u> | <u>358,0</u> | <u>279,1</u> | <u>78,9</u> |
| planmäßige Tilgungen | -254,8 | -259,6 | 4,8 |
| <u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</u> | <u>103,2</u> | <u>19,5</u> | <u>83,7</u> |
| II. Investitionsbereich | | | |
| Auszahlungen für Investitionen | -48,2 | -33,2 | -15,0 |
| <u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u> | <u>-48,2</u> | <u>-33,2</u> | <u>-15,0</u> |
| III. Finanzmittelfonds | | | |
| zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 55,0 | -13,7 | 68,7 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 254,9 | 268,6 | -13,7 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | <u>309,9</u> | <u>254,9</u> | <u>55,0</u> |

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad zum 31.12.2014 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2014 bestehende Kreditvolumen von T€ 5.364,3 in rd. 17 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte (30 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€ 61,4) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | | Veränderung T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Vermögen | | | | | |
| Anlagevermögen | 6.984,5 | 91,6 | 7.075,1 | 92,2 | -90,6 |
| Umlaufvermögen | 641,7 | 8,4 | 602,4 | 7,8 | 39,3 |
| Gesamtvermögen | 7.626,2 | 100,0 | 7.677,5 | 100,0 | -51,3 |
| Kapital | | | | | |
| <u>Eigenkapital</u> | 1.860,8 | 24,4 | 1.657,7 | 21,6 | 203,1 |
| <u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u> | | | | | |
| Rückstellungen | 4,6 | 0,1 | 4,7 | 0,1 | -0,1 |
| Verbindlichkeiten | 5.118,0 | 67,1 | 5.371,3 | 70,0 | -253,3 |
| <u>kurzfristiges Fremdkapital</u> | | | | | |
| Rückstellungen | 24,8 | 0,3 | 17,0 | 0,2 | 7,8 |
| Verbindlichkeiten | 612,1 | 8,0 | 618,0 | 8,0 | -5,9 |
| Rechnungsabgrenzung | 5,9 | 0,1 | 8,8 | 0,1 | -2,9 |
| Gesamtkapital | 7.626,2 | 100,0 | 7.677,5 | 100,0 | -51,3 |

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2014 und 31.12.2013 folgende Finanzierungsstruktur:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 | Veränderung |
|---|------------|------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Mittel- und langfristiges Vermögen | 6.984,5 | 7.075,1 | -90,6 |
| Eigenkapital | 1.860,8 | 1.657,7 | 203,1 |
| Deckungslücke | 5.123,7 | 5.417,4 | -293,7 |
| Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel | 5.122,6 | 5.376,0 | -253,4 |
| Finanzierungslücke | 1,1 | 41,4 | -40,3 |

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 26,6 % (Vorjahr 23,4 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100,0 % (Vorjahr 99,4 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 1.860,8 gegenüber T€ 1.657,7 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 51,3 niedrigeren Bilanzsumme von 21,6 % im Vorjahr auf 24,4 % 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. Kleinreparaturen (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 2014 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt. Das Aufsichtsratsmitglied, mit welchem Geschäftsbeziehungen in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen bestanden, hat am 12.03.2015 sein Mandat niedergelegt. Bei der Neubesetzung wird darauf geachtet, dass kein Interessenkonflikt bestehen wird.

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 2015 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse.

Vorschaurechnungen bis zum Jahr 2025 haben ergeben, dass sich die Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv verändert. Hierbei wurden erhöhte Mietminderungen wegen Leerstand, Kostenerhöhungen durch Preissteigerungen sowie Instandhaltungskosten mit jährlich 100 T€ berücksichtigt. Die Finanzierungskosten fließen in die Vorschaurechnung mit den derzeitigen Konditionen ein. Ein Darlehen mit einem derzeitigen Zinssatz von 5,85 % ist am 30.09.2018 komplett abgelöst. Für 8 weitere Darlehen laufen die Zinsbindungsfristen 2017/2018/2019 aus (Summe Darlehensvaluten zum jeweiligen Zinsbindungsende 2.455 T€). Die derzeitigen Zinssätze lauten auf 4,55 % bis 5,03 %. Unter Berücksichtigung des zurzeit niedrigen Zinsniveaus würden sich hierdurch nochmals positive Auswirkungen sowohl auf das Ertrags- als auch auf das Finanzergebnis ergeben.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden wir rechtzeitig mit den Banken in Verhandlung treten.

| Jahr | Ertragsergebnis in T€ | Finanzergebnis |
|------|--------------------------|----------------|
| 2015 | 145,0 | 61,7 |
| 2016 | 153,6 | 60,7 |
| 2017 | 160,2 | 57,2 |
| 2018 | 169,6 | 59,4 |
| 2019 | 178,1 | 64,2 |
| 2020 | 187,4 | 66,5 |
| 2021 | 193,3 | 83,1 |
| 2022 | 202,1 | 86,0 |
| 2023 | 211,3 | 84,6 |
| 2024 | 218,6 | 118,0 |
| 2025 | 227,5 | 128,0 |

Aus dem Jahresüberschuss 2014 in Höhe von € 159.026,51 wurden 16.000,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Ich schlage der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von € 143.026,51 in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Burg Stargard, 2015-03-13

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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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

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 (Geschäftsweisung)?
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 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Es erfolgte die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 und zur Gewinnverwendung 2013 sowie die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2015.

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

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 Aktiengesetz 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 2014 wurde am 09.12.2013 durch den Aufsichtsrat und am 09.04.2014 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen. Zusammenhänge sind über die 5-jährige Finanzplanung erkennbar.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 beigelegt.

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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 Lastschriftinzugsverfahren eingezogen, soweit Einzugsermächtigungen vorliegen. Am Ende des Berichtsjahres lagen Einzugsermächtigungen bei ca. 70 % 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 Rechnungswesen, die Kostenstellenrechnung und der Wirtschaftsplan eingesetzt.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

**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 Überwachungsorgans 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. Demgegenüber stehen Zugänge im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 75,
von denen TEUR 46
auf die Einlage eines bebauten Grundstückes durch den Gesellschafter entfallen. Die übrigen Zugänge betreffen die Befestigung von Parkplatz- und Wegeflächen eines Mietwohngrundstückes. Diese Investition war Bestandteil einer Instandsetzungs-Prioritätenliste, die durch den Aufsichtsrat auf seiner Sitzung am 24.11.2014 bestätigt worden ist.

- 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 Investitionen des Berichtsjahres waren nicht im Wirtschaftsplan enthalten (vgl. a.)).

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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?*

Die Gesellschaft hat eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die mit Wirkung vom 01.01.2014 zu verbesserten Konditionen umgestellt wurde. Mit der Umstellung wurde der vereinbarte Selbstbehalt aufgehoben sowie der Aufsichtsrat in den Versicherungsschutz mit eingeschlossen.

- 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 sowie der Geschäftsführer eine Erklärung abgegeben, dass sie (bis auf ein Mitglied des Aufsichtsrates, das sein Mandat am 12.03.2015 niedergelegt hat) keine geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft unterhalten.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 | 1.799 |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | TEUR | 61 |
| Rückstellungen | TEUR | 29 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | TEUR | 5.364 |
| Sonstige kurzfristige Passiva | TEUR | 373 |
| | <u>TEUR</u> | <u>7.626</u> |

Am Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 159
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 1.119 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 2015 bis 2017 jeweils zur Prolongation an?*

In den Jahren 2015 – 2017 stehen Kreditvolumina in Höhe von TEUR 436 zur Prolongation an.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- f) *Entspricht der Jahresabschluss der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 (BGBl 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

| <u>Inhaltsverzeichnis</u> | <u>Blatt</u> |
|--|----------------|
| Erläuterungen zur Bilanz | 2 - 10 |
| <u>Aktivseite</u> | 2 - 5 |
| A. Anlagevermögen | 2 - 3 |
| B. Umlaufvermögen | 3 - 5 |
| <u>Passivseite</u> | 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 31.12.2014 ist diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt. 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 Schlusspalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2014 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2013 an.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

| | | |
|--------------------------------------|-----|--------------|
| <u>I. Sachanlagen</u> | EUR | 6.984.510,48 |
| | EUR | 7.075.131,91 |
| <u>1. Grundstücke mit Wohnbauten</u> | EUR | 6.898.668,92 |
| | EUR | 6.989.290,35 |

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag Grundstücke mit Wohnbauten mit insgesamt 236 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit ausgewiesen. Die Wohnflächen dieser Bauten betragen zum Bilanzstichtag 13.124,36 m², die Gewerbefläche 156,75 m².

| Entwicklung: | Grund und | Wohnbauten | Außen- | Gesamt |
|----------------------------|-----------|------------|---------|--------|
| | Boden | | anlagen | |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Stand 01.01.2014 | 744 | 6.221 | 25 | 6.990 |
| + Zugänge | 10 | 36 | 29 | 75 |
| - Abschreibungen planmäßig | 0 | -162 | -4 | -166 |
| Stand 31.12.2014 | 754 | 6.095 | 50 | 6.899 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück (Alte Dorfstr. 23 - 25 der Gemarkung Gramelow) mit sechs Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit von der Stadt Burg Stargard auf die Gesellschaft unentgeltlich übertragen. Die Zugangsbewertung erfolgte auf der Grundlage eines Kurzugutachtens über den Ertragswert des Grundstückes, das im Februar 2014 von einem Sachverständigen erstellt worden ist.

Der Zugang bei den Außenanlagen betrifft Parkplatz- und Wegebefestigungen des Mietwohngrundstückes Quastenbergl 1 - 3.

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

| | | |
|-----------------------------------|-----|-----------|
| <u>2. Grundstücke ohne Bauten</u> | 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

| | | |
|-------------------|-----|------------|
| <u>I. Vorräte</u> | EUR | 303.855,81 |
| | EUR | 331.452,15 |

| | | |
|--------------------------------|-----|------------|
| <u>1. Unfertige Leistungen</u> | EUR | 301.958,36 |
| | EUR | 327.237,23 |

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

| | | |
|--|------|-----|
| Den unfertigen Leistungen von | TEUR | 302 |
| stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von | TEUR | 329 |
| gegenüber. | | |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|-------------------|-----|----------|
| <u>2. Vorräte</u> | EUR | 1.897,45 |
| | EUR | 4.214,92 |

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

| | | |
|--|-----|-----------|
| <u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | EUR | 27.901,46 |
| | EUR | 16.054,27 |

| | | |
|--------------------------------------|-----|-----------|
| <u>1. Forderungen aus Vermietung</u> | EUR | 12.727,81 |
| | EUR | 10.200,07 |

Zusammensetzung:

| | 2014 | 2013 |
|----------------------------|------|------|
| | TEUR | TEUR |
| - Mieten und Umlagen | 37 | 33 |
| - Einzelwertberichtigungen | -24 | -23 |
| | 13 | 10 |

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 TEUR 8 noch nicht ausgeglichen.

| | | |
|--|-----|--------|
| <u>2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u> | EUR | 0,00 |
| | EUR | 816,79 |

Im Vorjahr waren hier Forderungen gegenüber den Neubrandenburger Stadtwerken ausgewiesen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|---|-----|-----------|
| <u>3. Sonstige Vermögensgegenstände</u> | EUR | 15.173,65 |
| | EUR | 5.037,41 |

Diese Position betrifft:

| | 2014 | 2013 |
|---|-----------|----------|
| | TEUR | TEUR |
| - Forderungen gegenüber Versicherungen | 5 | 1 |
| - Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren) | 10 | 4 |
| | <u>15</u> | <u>5</u> |

III. Flüssige Mittel

| | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u> | EUR | 309.945,94 |
| | EUR | 254.858,12 |

Zusammensetzung:

| | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| - Aareal Bank AG (Girokonto) | 255 | 200 |
| - DKB Deutsche Kreditbank AG (Festgeldkonten) | 55 | 55 |
| | <u>310</u> | <u>255</u> |

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

| | | |
|--|-----|-----------|
| <u>Nachrichtlich: Treuhandvermögen</u> | EUR | 65.083,76 |
| | EUR | 63.270,72 |

Ausgewiesen werden Bestände auf treuhänderisch verwalteten Bankkonten.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Passivseite

A. Eigenkapital

| | | |
|--------------------------------|-----|------------|
| <u>I. Gezeichnetes Kapital</u> | EUR | 153.387,56 |
| | EUR | 153.387,56 |

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

Es liegt ein aktueller Handelsregisterauszug vom 01.04.2015 vor.

| | | |
|----------------------------|-----|-----------|
| <u>II. Kapitalrücklage</u> | EUR | 57.465,72 |
| | EUR | 11.465,72 |

Die Rücklage ergibt sich aus der Einlage eines Grundstückes von der Stadt Burg Stargard im Jahr 1992. Im Berichtsjahr wurde von der Stadt Burg Stargard das Grundstück „Alte Dorfstr. 23 - 25“ der Gemarkung Gramelow mit einem Wert von TEUR 46 in das Gesellschaftsvermögen eingelegt.

III. Gewinnrücklagen

| | | |
|--|-----|------------|
| <u>1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG</u> | 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.

| | | |
|--|-----|-----------|
| <u>2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage</u> | EUR | 85.500,00 |
| | EUR | 69.500,00 |

Die Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von TEUR 16 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 | 650.931,44 |
| | EUR | 539.645,13 |

Entwicklung:

| | | |
|---------------------|------|-----|
| Stand 01.01.2014 | TEUR | 540 |
| + Bilanzgewinn 2013 | TEUR | 111 |
| Stand 31.12.2014 | TEUR | 651 |

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29.10.2014 wurde der Bilanzgewinn 2013 der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

| | | |
|-------------------------|-----|------------|
| IV. Bilanzgewinn | EUR | 143.026,51 |
| | EUR | 111.286,31 |

Zusammensetzung:

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|------|------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Jahresüberschuss | 159 | 124 |
| 2. Gewinnvortrag | 111 | 83 |
| 3. Einstellung in Gewinnrücklagen | -127 | -96 |
| | 143 | 111 |

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2014 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

| | | |
|--|-----|-----------|
| B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen | EUR | 61.366,73 |
| | EUR | 63.252,89 |

Entwicklung:

| | | |
|------------------|------|----|
| Stand 01.01.2014 | TEUR | 63 |
| - Auflösung | TEUR | -2 |
| Stand 31.12.2014 | TEUR | 61 |

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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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

C. Rückstellungen

| | | |
|--------------------------------|-----|------------------|
| <u>Sonstige Rückstellungen</u> | EUR | <u>29.420,49</u> |
| | EUR | 21.670,39 |

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

D. Verbindlichkeiten

| | | |
|--|-----|---------------------|
| <u>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u> | EUR | <u>5.364.314,98</u> |
| | EUR | 5.620.590,65 |

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Zusammensetzung: | 2014 | 2013 |
| | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| Modernisierung / Instandhaltung | 3.255 | 3.405 |
| LFI Landesmittel | 805 | 844 |
| Objektfinanzierung | 895 | 913 |
| Altkredite | 409 | 449 |
| KfW - Kredite | 0 | 8 |
| Summe Kredite | <u>5.364</u> | <u>5.619</u> |
| Zinsabgrenzungen | 0 | 1 |
| | <u>5.364</u> | <u>5.620</u> |

Entwicklung der Kredite:

| | | |
|------------------|-------------|--------------|
| Stand 01.01.2014 | TEUR | 5.620 |
| - Abgänge Zinsen | TEUR | -1 |
| - Tilgungen | TEUR | -255 |
| Stand 31.12.2014 | <u>TEUR</u> | <u>5.364</u> |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Die Kreditsalden per 31.12.2014 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

| | | |
|--------------------------|-----|------------|
| 2. Erhaltene Anzahlungen | EUR | 328.917,84 |
| | EUR | 300.136,12 |

Hierbei handelt es sich um die von den Mietern geleisteten Umlagevorauszahlungen für 2014 auf die Betriebs- und Heizkosten.

| | | |
|--|------|-----|
| Den erhaltenen Anzahlungen von | TEUR | 329 |
| stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von gegenüber. | TEUR | 302 |

| | | |
|-------------------------------------|-----|----------|
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | EUR | 1.983,35 |
| | EUR | 3.815,26 |

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

| | | |
|--|------|---|
| Zum Prüfungszeitpunkt waren diese Verbindlichkeiten bis auf beglichen. | TEUR | 1 |
|--|------|---|

| | | |
|---|-----|-----------|
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | EUR | 33.286,77 |
| | EUR | 64.823,68 |

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: | 2014 | 2013 |
|-----------------------|------|------|
| Verbindlichkeiten aus | TEUR | TEUR |
| - Betriebskosten | 21 | 38 |
| - Investitionen | 0 | 19 |
| - Instandhaltungen | 12 | 7 |
| | 33 | 64 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|--------------------------------------|-----|----------|
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | EUR | 1.622,61 |
| | EUR | 0,00 |

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

| | | |
|--------------------------------------|-----|----------|
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | EUR | 5.905,19 |
| | EUR | 8.838,24 |

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2015.

| | | |
|---|-----|-----------|
| Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten | EUR | 65.083,76 |
| | EUR | 63.270,72 |

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

(vgl. Aktivseite – Treuhandvermögen)

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2014 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 an.

1. Umsatzerlöse

| | | |
|---------------------------------------|-----|--------------|
| <u>a) aus der Hausbewirtschaftung</u> | EUR | 1.008.778,89 |
| | EUR | 988.743,28 |

| Zusammensetzung: | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|-------|------|
| | TEUR | TEUR |
| - Sollmieten | 705 | 694 |
| - Erlösschmälerung wegen Leerständen | -25 | -15 |
| Zwischensumme | 680 | 679 |
| - abgerechnete Betriebskosten | 332 | 312 |
| - Erlösschmälerung wegen Leerständen | -4 | -2 |
| Zwischensumme | 328 | 310 |
| | 1.008 | 989 |

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 236 (im Vorjahr 230) eigene Wohneinheiten und eine (im Vorjahr keine) Gewerbeinheit.

| | | |
|--|-----|----------|
| <u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u> | EUR | 0,00 |
| | EUR | 1.640,90 |

| | | |
|--|-----|------------|
| <u>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u> | EUR | -25.278,87 |
| | EUR | 22.122,58 |

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

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|---|-----|-----------|
| <u>3. Sonstige betriebliche Erträge</u> | EUR | 16.431,04 |
| | EUR | 33.792,19 |

| | | | |
|--|--|-------------|-------------|
| Die Position enthält u.a.: | | 2014 | 2013 |
| | | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| - Übertragung von Spielplatzinstallationen | | 0 | 20 |
| - Versicherungserstattungen | | 8 | 7 |
| - Erträge aus der Auflösung von Sonderposten | | 2 | 2 |
| - Erträge aus Mahngebühren | | 2 | 0 |
| - Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | | 1 | 0 |
| - Auflösung von Wertberichtigungen | | 0 | 2 |

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

| | | |
|---|-----|------------|
| <u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u> | EUR | 388.196,43 |
| | EUR | 422.525,43 |

| | | | |
|---|--|-------------|-------------|
| Zusammensetzung: | | 2014 | 2013 |
| | | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| - Heizkosten | | 164 | 166 |
| - Betriebskosten | | 137 | 155 |
| - Grundsteuer | | 17 | 16 |
| - Instandhaltung Wohnungen | | 68 | 85 |
| - sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | | 2 | 1 |
| | | <u>388</u> | <u>423</u> |

| | | |
|---|-----|-----------|
| <u>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</u> | EUR | 0,00 |
| | EUR | 20.080,94 |

Im Vorjahr waren hier Aufwendungen für die Installation eines Spielplatzes für die Stadt Burg Stargard ausgewiesen. Diesem Aufwand stand ein Ertrag in gleicher Höhe gegenüber, der im Vorjahr unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen war.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

5. Personalaufwand

| | | |
|------------------------------|-----|----------|
| <u>a) Löhne und Gehälter</u> | EUR | 4.105,04 |
| | EUR | 3.755,04 |
| | | |
| <u>b) Soziale Abgaben</u> | EUR | 765,99 |
| | EUR | 688,72 |

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

Wie im Vorjahr war neben dem Geschäftsführer kein weiterer Angestellter beschäftigt.

Die Personalaufwendungen enthalten im Berichtsjahr nachträglich gezahlte Überstundenvergütungen an einen Tierparkmitarbeiter für Beschäftigungszeiträume vor dem Berichtsjahr. Diese Aufwendungen wurden der Stadt Burg Stargard in voller Höhe weiterberechnet.

| | | |
|--|-----|------------|
| <u>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</u> | EUR | 165.954,29 |
| | EUR | 163.293,77 |

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der Bestandteil des Anhangs (Anlage 3) ist. Die Abschreibungen erfolgten planmäßig linear. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB waren nicht vorzunehmen.

| | | |
|--|-----|-----------|
| <u>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</u> | EUR | 68.359,76 |
| | EUR | 73.582,57 |

In dieser Position sind folgende gewichtige Aufwendungen enthalten:

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| - Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung | 52 | 50 |
| - Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses | 6 | 6 |
| - Aufwendungen für Steuerberatung | 5 | 5 |
| - Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste | 2 | 5 |
| - D&O Versicherung | 1 | 3 |

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

| | | |
|--|-----|----------|
| <u>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> | EUR | 743,70 |
| | EUR | 1.272,62 |

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Bankguthaben und Mietforderungen.

| | | |
|--|-----|------------|
| <u>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> | EUR | 214.266,18 |
| | EUR | 239.358,79 |

Ausgewiesen werden Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

| | | |
|---|-----|------------|
| <u>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u> | EUR | 159.026,51 |
| | EUR | 124.286,31 |

| | | |
|-----------------------------|-----|------------|
| <u>11. Jahresüberschuss</u> | EUR | 159.026,51 |
| | EUR | 124.286,31 |

| | | |
|--------------------------|-----|------------|
| <u>12. Gewinnvortrag</u> | EUR | 111.286,31 |
| | EUR | 82.814,67 |

| | | |
|---|-----|-------------|
| <u>13. Einstellungen in Gewinnrücklagen</u> | EUR | -127.286,31 |
| | EUR | -95.814,67 |

| | | |
|-------------------------|-----|------------|
| <u>14. Bilanzgewinn</u> | EUR | 143.026,51 |
| | EUR | 111.286,31 |

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 31.12.2014 und zum Vorjahr nachfolgende Bestände:

| | <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2013</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen | 236 | 230 |
| Garagen/ Stellplätze | 99 | 99 |
| Gewerbeeinheiten | 1 | 0 |

Im Geschäftsjahr 2014 betrug die Leerstandquote 4,24 % und betrifft 10 Wohnungen.

Die Gesellschaft hat insgesamt einen Bestand von 33.616 m² Grund und Boden mit einer Wohnfläche für von 13.124,36 m² sowie einer Gewerbefläche von 156,75 m².

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

Die miethpreisrechtlichen 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 31.12.2014 sind hieraus einschließlich der Verzinsung der Kautionen Guthaben
in Höhe von EUR 65.083,76
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 31.12.2014 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 2014 waren zum Zeitpunkt der Prüfung in Vorbereitung. Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Heizhäuser. Die Versorgung erfolgt über Heizstationen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft keine Tätigkeiten nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Erfolgsplan-Istvergleich für das Jahr 2014
für Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

| | Bezeichnung | Plan 2014 TEuro | Ist 2014 TEuro | Abweichung TEuro |
|-----|--|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 1. | Umsatzerlöse | 1.020,0 | 1.008,8 | -11,2 |
| 2. | Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 0,0 | -25,3 | -25,3 |
| 3. | andere aktivierte Eigenleistungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4. | sonstige betriebliche Erträge | 4,9 | 16,4 | 11,5 |
| 5. | Materialaufwand | 425,5 | 388,2 | -37,3 |
| | a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | | | |
| | b) Aufwendungen für sonstige LieLei | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 6. | Personalaufwand | | | |
| | a) Löhne und Gehälter | 4,5 | 4,1 | -0,4 |
| | b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 0,1 | 0,8 | 0,7 |
| 7. | Abschreibungen | | | |
| | a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 163,1 | 165,9 | 2,8 |
| | b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8. | sonstige betriebliche Aufwendungen | 70,0 | 68,4 | -1,6 |
| 9. | Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10. | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Anlage 9

Blatt 2

| | Bezeichnung | Plan 2014 TEuro | Ist 2014 TEuro | Abweichung TEuro |
|------------|---|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 11. | sonstige Zinsen oder ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen | 0,3 | 0,7 | 0,4 |
| 12. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wert- papiere des Umlaufvermögens | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen | 214,2 | 214,2 | 0,0 |
| 14. | Ergebnis des gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 147,8 | 159,1 | 11,3 |
| 15. | Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabfüh- rungs- und Teilgewinnabführungsverträgen aus verbundenen Unternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 16. | Aufwendungen aus Verlustübernahme aus ver- bundenen Unternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 17. | Außerordentliche Erträge (nicht Verlustausgleich) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 18. | Außerordentliche Aufwendungen (nicht Gewinnabf.) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 19. | Außerordentliches Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 20. | Steuern vom Einkommen und Ertrag erhöhung, Zuschreibungen, aktivierte Eigenleistungen) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 21. | Sonstige Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 22. | Jahresgewinn/Jahresfehlbetrag | 147,8 | 159,1 | 11,3 |

Finanzplan - Istvergleich
für
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

| | Bezeichnung | Plan | Ist | Abweichung |
|----|---|--------|--------|------------|
| | | 2014 | 2014 | |
| | | TE | TE | TE |
| 1 | Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten | 147,8 | 159,0 | -11,2 |
| 2 | Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 163,1 | 165,9 | -2,8 |
| 3 | Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen | -1,9 | -1,9 | 0,0 |
| 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 | 15,8 | -15,8 |
| 7 | Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -1,0 | 7,7 | -8,7 |
| 8 | Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 0,0 | 11,5 | -11,5 |
| 9 | Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 10 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 308,0 | 358,0 | -50,0 |
| 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 | 48,2 | -48,2 |
| 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 | -48,2 | 48,2 |
| 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 | 252,6 | 254,8 | -2,2 |
| 28 | Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -252,6 | -254,8 | 2,2 |
| 29 | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 28) | 55,4 | 55,0 | 0,4 |
| 30 | Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 31 | Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 219,5 | 254,9 | -35,4 |
| 32 | Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 274,9 | 309,9 | -35,0 |

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

| | <u>2014</u> % | <u>2013</u> % |
|--|------------------|------------------|
| Eigenkapitalquote (%) | 24,4 | 21,6 |
| Gesamtkapitalrentabilität (%) | 4,9 | 4,7 |
| Eigenkapitalrentabilität (%) | 8,5 | 7,5 |
| Cash-Flow nach DVFA/SG (T€) | 323,0 | 285,8 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren) | 16,6 | 19,7 |
| Anlagendeckungsgrad I (%) | 26,6 | 23,4 |
| Anlagendeckungsgrad II (%) | 99,9 | 99,3 |
| 1. Liquiditätsgrad (%) | 48,2 | 39,6 |
| 3. Liquiditätsgrad (%) | 99,8 | 93,6 |

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|
| Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je qm und Monat (€) | 4,52 | 4,52 |
| Betriebskosten je qm/Monat (€) | 0,99 | 1,01 |
| Heizkosten je qm/Monat (€) | 1,07 | 1,23 |
| Instandhaltungskosten (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€) | 0,43 | 0,55 |
| je qm/jährlich (€) | 5,16 | 6,60 |
| Fremdkapitalzinsen (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€) | 1,37 | 1,57 |
| Anteil an Kaltmiete (%) | | |
| a) Zinsen | 31,5 | 35,2 |
| b) Kapitaldienst | 68,9 | 73,4 |
| Investitionen je qm (€)(durchschn. Wohn- und Nutzfläche) | 0,0 | 0,0 |
| Verwaltungskosten je WE (€) (durchschn. WE) | 301,55 | 310,74 |
| durchschnittliche Buchwerte Grundstücke und Wohnbauten (€) (Stichtagswerte) | 530,10 | 548,29 |
| Wohnbauten | | |
| nur Grund und Boden je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€) | 24,63 | 23,61 |
| nur Gebäude je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€) | 463,61 | 482,89 |
| durchschn. Verschuldung je qm (€) | 412,19 | 440,92 |
| Anteil Erlösschmälerung (%) | 3,9 | 2,6 |
| Fluktuationsquote (%) | 9,5 | 13,9 |
| Forderungsausfallquote (%) | 0,1 | 0,2 |
| Bewirtschaftungsrisiko (%) | 3,29 | 2,31 |



Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Wismarsche Str. 159, 19053 Schwerin

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg
Stargard
c./o. NEUWOBA - Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg

Bearbeiter: Florian Kolm
Telefon: +49 (0) 385 74 12 -136
Fax: +49 (0) 385 74 12 -100
E-Mail: fkolm@lrh-mv.de
Ihr Zeichen:
GZ: 31-13.0231-421/2014 - 24684/2015

Schwerin, 07.10.2015

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird eine Ausfertigung des Berichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 übersandt.

Der Landesrechnungshof gibt den Prüfungsbericht nach eingeschränkter Prüfung frei (§ 14 Abs. 4 KPG).

Der Landesrechnungshof hat die Anweisung, dass von zukünftigen Auftragsvergaben an Mandatsträger abgesehen werden soll sowie die Mandatsniederlegung eines Aufsichtsratsmitglieds zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 14 Abs. 5 KPG über die Bekanntgabe und Offenlegung dieser Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Hempel



*F.d.R.
H. Alwaleh*

Postanschrift:
Wismarsche Str. 159 Tel.: +49 (0) 385 7412-0
19053 Schwerin Fax: +49 (0) 385 7412-100
Internet:
E-Mail: poststelle@lrh-mv.de
Homepage: www.lrh-mv.de

Dienstgebäude Neubrandenburg:
Besitzer Straße 11 Tel.: +49 (0) 395 4524-0
17034 Neubrandenburg Fax: +49 (0) 395 4524-200