

Stadt Burg Stargard



Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 00SV/16/074			
Federführend: Finanzen			Datum: 21.10.2016 Verfasser: Linscheidt, Jana			
Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2015 -						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	07.11.2016	Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
N	22.11.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	07.12.2016	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 2015 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 31.12.2015 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Aus dem Jahresüberschuss für 2015 in Höhe von € 110.379,20 wurden € 11.500,00 der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 98.879,20 wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2015 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wird ebenfalls uneingeschränkte Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 erteilt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n:

Jahresabschluss zum 31.12.2015 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Freigabe Landesrechnungshof (LRH)

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

**BERICHT
ÜBER DIE
PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31. DEZEMBER 2015**

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

Dem Landesrechnungshof
vorgelegtes Berichtsexemplar

Aktenzeichen: 31-13.0231-421/2015

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
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

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

Bilanz zum 31.12.2015	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2015	2
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015	3
Lagebericht 2015	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. – 31.12.2015	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2015	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 eG, Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 08.05./08.06.2015, den Jahresabschluss 2015 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 01.03.2016, 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 dem Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern nichts anderes ergibt, sind für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend, die als Anlage 12 beigefügt sind.

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

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Einleitend stellt der Geschäftsführer die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der Gesellschaft dar. Ausgehend vom erzielten Jahresüberschuss 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. Unrichtigkeitena) 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 91 v. H.

Diese Vermögensstruktur ist typisch für Wohnungsunternehmen.

Die Finanzierung des langfristigen Vermögens von TEUR 6.846
ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel sichergestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 25 v. H.

nach 24 v. H.

im Vorjahr. Die Eigenkapitalausstattung erreicht damit die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte Mindesteigenkapitalausstattung von 25 v. H..

Liquiditätsrisiken sind aus der horizontalen Bilanzanalyse nicht zu erwarten. Allerdings liegen die regulären Abschreibungsbeträge in Höhe von TEUR 168

unter den Tilgungsbeträgen von TEUR 246.

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme dar. Die einzelnen Bereiche weisen

- einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 330

- einen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR -22

sowie

- einen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -246

aus.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) erhöhte sich zahlungs-		
wirksam um	TEUR	62
auf	TEUR	372.
Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von	TEUR	110
nach einem Jahresüberschuss von	TEUR	159
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 16.12.2015.

Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Neubrandenburg in der Abteilung B unter Nr. 919. Der Handelsregisterauszug vom 03.03.2016 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 Haushalts-sicherungsmaßnahme 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 § 9 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 2014 durch. Zum Prüfungszeitpunkt waren die Steuererklärungen für das Jahr 2015 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 04.04. - 06.04.2016 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 berufüblichen 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.

Bezüglich der Vollständigkeit der Mieteinnahmen haben wir eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt.

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

Die durchgeführten Formprüfungen haben keine wesentlichen Beanstandungen 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 beigelegt 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 2015 Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen erfolgten. Verkäufe bzw. Käufe zu ungewöhnlichen Bedingungen 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 31.12.2015 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 Ausweishwahlrechten 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 2015 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.

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens- und Finanzlage

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz zum 31.12.2015 den Werten der Bilanz zum 31.12.2014 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 31.12.2015*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard*

	2015		2014		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
Vermögen						
<u>A. Anlagevermögen</u>	6.846	91	6.985	91	-139	-2
Langfristiges Vermögen	6.846	91	6.985	91	-139	-2
<u>B. Umlaufvermögen</u>						
Vorräte	307	4	303	4	4	1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12	0	28	0	-16	-57
Liquide Mittel	372	5	310	5	62	20
Summe Umlaufvermögen	691	9	641	9	50	8
	7.537	100	7.626	100	-89	-1
Kapital						
<u>A. Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	153	2	153	2	0	0
Kapitalrücklagen	57	1	57	1	0	0
Gewinnrücklagen	1.600	21	1.446	19	154	11
Bilanzgewinn	99	1	143	2	-44	-31
Eigenkapital	1.909	25	1.799	24	110	6
Sonderposten	60	1	61	1	-1	-2
Erweitertes Eigenkapital	1.969	26	1.860	25	109	6
<u>B. Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.118	68	5.364	70	-246	-5
langfristige Rückstellungen	5	0	5	0	0	0
Langfristige Mittel	7.092	94	7.229	95	-137	-2
Sonstige kurzfristige Passiva	445	6	397	5	48	12
Summe Passiva	7.537	100	7.626	100	-89	-1

Rundungsdifferenzen können enthalten sein

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Im Berichtsjahr wurden	TEUR	46
in das Anlagevermögen investiert. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen		
von	TEUR	168
sowie Anlagenabgänge in Höhe von	TEUR	17.
Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die		
Geschäftstätigkeit, mit		91 v. H.
relativ hoch.		

Die Position „Vorräte“ enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2015 sowie Heizmaterial.

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

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2015		
in Höhe von	TEUR	110.
Die Eigenkapitalquote beträgt		25 v. H.
nach		24 v. H.
im Vorjahr. Damit erreicht sie die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte		
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	246
nach einer Überdeckung von	TEUR	244
im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.		

Den planmäßigen Jahresabschreibungen von	TEUR	168
stehen reguläre Tilgungsbeträge von	TEUR	246
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:	2015	2014
	v. H.	v. H.
- Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital)	53	48
- Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital)	53	53
- Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	99	100

Daraus sind keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2015 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 2015

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2015 TEUR	2014 TEUR
1. Jahresüberschuss	110	159
2. + Abschreibungen	168	166
3. - Sonstige zahlungsunwirksame Erträge - Auflösung von Sonderposten	-2	-2
4. = Jahres-Cash Flow	276	323
5. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	0
6. - Abnahme der Rückstellungen	-4	8
7. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	12	16
8. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	33	11
9. = Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	330	358
10. + Einzahlungen aus Anlagenabgängen	5	0
11. - Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-27	-48
12. = Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-22	-48
13. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-246	-255
14. = Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-246	-255
15. + Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Nr. 9)	330	358
16. - Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Nr. 12)	-22	-48
17. - Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Nr. 14)	-246	-255
18. = zahlungswirksame Erhöhung des Finanzmittelbestandes	62	55
19. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	310	255
20. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode	372	310

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

	TEUR	276
nach	TEUR	323

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	330
nach	TEUR	358

im Vorjahr ausgewiesen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit ergibt sich als Saldo aus Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen und Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen unter Berücksichtigung der investiven Verbindlichkeiten.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein Mittelabfluss von

	TEUR	246,
--	------	------

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	62.
--	------	-----

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

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2015, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2014 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt.

Die Zahlen werden auf

	EUR	1.000
--	-----	-------

auf- bzw. abgerundet.

Ertragslage 2015

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2015		2014		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	1.029	100	998	100	31	3
2. Materialaufwand	-460	-45	-388	-39	-72	-19
3. Betriebsrohertrag	569	55	610	61	-41	-7
4. Personalaufwand	-4	0	-5	0	1	20
5. a) reguläre Abschreibungen abzüglich	-168	-16	-166	-17	-2	-1
b) Erträge aus der Auflösung von Sopo für Investitionszulage	2	0	2	0	0	0
	-166	-16	-164	-17	-2	-1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-198	-19	-214	-21	16	7
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-92	-9	-69	-7	-23	-33
8. Summe 4. - 7.	-460	-44	-452	-45	-8	-2
9. Betriebsergebnis	109	11	158	16	-49	-31
10. Finanzerträge	1	0	1	0	0	0
11. Unternehmensergebnis	110	11	159	16	-49	-31

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

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 erhöhten sich die Betriebserträge um	TEUR	31
auf	TEUR	1.029.
Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die Kaltmieten	TEUR	688
(Vorjahr:	TEUR	680)
und auf abgerechnete Betriebskosten	TEUR	306
(Vorjahr:	TEUR	328).

Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten erhöhte sich um	TEUR	4.
Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Anstieg von	TEUR	16,
hauptsächlich durch gestiegene Versicherungsentschädigungen verursacht, zu verzeichnen.		

Von der Gesellschaft wurden wie im Vorjahr 236 eigene Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit bewirtschaftet.

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

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

um	TEUR	4
auf	TEUR	306.
Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich deutlich um	TEUR	67
auf	TEUR	135.

Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr verminderter Betriebsrohertrag		
von	TEUR	569
nach	TEUR	610
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 erhöhte sich im Berichtsjahr um	TEUR	8
oder		2 v. H.
auf	TEUR	460.

Die Zinsaufwendungen für Kredite sanken durch planmäßige Tilgungen um	TEUR	16.
-----------------------------------------------------------------------	------	-----

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen dagegen um	TEUR	23
höher aus als im Vorjahr. Darin enthalten ist ein Verlust aus dem Verkauf eines unbebauten Teilgrundstückes in Höhe von		
	TEUR	13.

Der Betriebsrohertrag konnte den Block der fixen Aufwendungen tragen, so dass ein positives Betriebsergebnis von	TEUR	109
nach	TEUR	158
im Vorjahr verblieb.		

Unter Berücksichtigung der Finanzerträge wird insgesamt ein positives Unternehmensergebnis von	TEUR	110
nach	TEUR	159
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 24.11.2014 den Wirtschaftsplan 2015 bestätigt, die Gesellschafterversammlung hat diesen dann am 27.11.2014 beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2015 besteht aus

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

Ein Vorbericht zum Wirtschaftsplan wurde für 2015 nicht erstellt.

Der Erfolgsplan zeigt einen Plangewinn von	TEUR	145.
Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von	TEUR	110.

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.

**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.

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

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich den als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2015 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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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

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 ~~xx~~⁰⁵05.2016 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes“ formuliert.

Malchin, den

Dipl.-Kfm. Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

1. Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVSEITE

	31.12.2015		31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.774.787,79		6.898.668,92
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50		85.841,56
3. geleistete Anzahlungen	<u>2.745,27</u>		<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		6.845.692,56	6.984.510,48
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	306.226,82		301.958,36
2. Vorräte	<u>1.114,86</u>	307.341,68	1.897,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.654,49		12.727,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.879,32</u>	11.533,81	15.173,65
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>372.462,38</u>	<u>309.945,94</u>
Bilanzsumme		<u>7.537.030,43</u>	<u>7.626.213,69</u>
Treuhandguthaben		73.941,63	65.083,76

	31.12.2015		31.12.2014
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
II. Kapitalrücklage		57.465,72	57.465,72
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	709.084,50		709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00		85.500,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>793.957,95</u>	1.600.042,45	650.931,44
IV. Bilanzgewinn		<u>98.879,20</u>	<u>143.026,51</u>
Eigenkapital insgesamt		1.909.774,93	1.799.395,73
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		59.480,57	61.366,73
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>25.746,22</u>	25.746,22	29.420,49
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.118.057,39		5.364.314,98
2. Erhaltene Anzahlungen	349.164,91		328.917,84
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.967,73		1.983,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.338,56		33.286,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 0,00	<u>1.428,00</u>	5.534.956,59	1.622,61 (194,61)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.072,12</u>	<u>5.905,19</u>
Bilanzsumme		<u>7.537.030,43</u>	<u>7.626.213,69</u>
Treuhandverbindlichkeiten		73.941,63	65.083,76

	2015		2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		994.215,47	1.008.778,89
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.268,46	-25.278,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		32.719,74	16.431,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>459.959,70</u>	388.196,43
Rohergebnis		571.243,97	611.734,63
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.755,04		4.105,04
b) Soziale Abgaben	<u>696,84</u>	4.451,88	<u>765,99</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		167.538,28	165.954,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		91.602,47	68.359,76
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		874,37	743,70
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 197,74 €		198.146,51	214.266,74
		(<u>142,56</u>)
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		110.379,20	159.026,51
11. Jahresüberschuss		110.379,20	159.026,51
12. Gewinnvortrag		143.026,51	111.286,31
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-154.526,51</u>	<u>-127.286,31</u>
14. Bilanzgewinn		<u><u>98.879,20</u></u>	<u><u>143.026,51</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

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 01.01.2015 bis zum 31.12.2015. 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. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 70 Jahre alt waren, erfolgte entsprechend des baulichen Zustandes die Bewertung mit einer neuen Restnutzungsdauer. Bei den nach dem 01.07.1990 neu errichteten Wohnbauten erfolgt die Abschreibung linear über 50 Jahre. Ein Gebäude, welches vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurde, wird linear über 40 Jahre abgeschrieben. 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 (2015 € 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 in Höhe von 1.897,93 €. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2015 €	Einlage/ Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2015 €
Kapitalrücklage	57.465,72	0,00	57.465,72
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	85.500,00	11.500,00	97.000,00
Andere Gewinnrücklagen	650.931,44	143.026,51	793.957,95

Der gesellschaftsvertraglichen Rücklage wurde gemäß § 17 (1) Gesellschaftsvertrag mindestens 10 % des im Geschäftsjahr 2015 erzielten Jahresüberschusses (€ 11.500) zugeführt. Den anderen Gewinnrücklagen wurden mit Beschluss des Gesellschafters vom 04.12.2015 € 143.026,51 zugeführt.

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

	Stand per				Stand per	
	01.01.2015 €	Verbrauch €	Auflösung €	Aufzinsung €	Zuführung €	31.12.2015 €
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	2.301,82	2.301,82	0,00	0,00	1.712,06	1.712,06
für Jahresabschluss und Beratung	15.000,00	14.923,82	76,18	0,00	12.500,00	12.500,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	4.618,67	887,40	0,00	197,74	905,15	4.834,16
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	7.300,00	4.180,11	3.119,89	0,00	6.500,00	6.500,00
für sonstige Verwaltungskosten	200,00	89,11	110,89	0,00	200,00	200,00
	<u>29.420,49</u>	<u>22.382,26</u>	<u>3.306,96</u>	<u>197,74</u>	<u>21.817,21</u>	<u>25.746,22</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.038.329,67 (Vorjahr € 1.118.819,45) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				
	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	gesichert durch GPR 1) €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.118.057,39 (5.364.314,98)	255.902,64 (246.300,53)	1.097.399,62 (1.070.004,27)	3.764.755,13 (4.048.010,18)	4.349.171,26 (4.537.361,25)
2. Erhaltene Anzahlungen	349.164,91 (328.917,84)	349.164,91 (328.917,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.967,73 (1.983,35)	3.967,73 (1.983,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.338,56 (33.286,77)	62.338,56 (33.286,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.428,00 (1.622,61)	1.428,00 (1.622,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>5.534.956,59</u> <u>(5.730.125,55)</u>	<u>672.801,84</u> <u>(612.111,10)</u>	<u>1.097.399,62</u> <u>(1.070.004,27)</u>	<u>3.764.755,13</u> <u>(4.048.010,18)</u>	<u>4.349.171,26</u> <u>(4.537.361,25)</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.

Passive latente Steuern sind nicht zu bilanzieren, da die aktiven latenten Steuern aufgrund der innerhalb von 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge höher sind als die passiven. Auf eine Aktivierung latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

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 2015 – unverändert zum Vorjahr – kein weiterer Angestellter beschäftigt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Heinz Boldt (Vors. seit 11/02)	seit	30.10.1996	bis 12.03.2015	Ruhestand – vorher Postwirtschaftler selbständiger Handwerker
Hartmut Rose	seit	30.01.2008		
Heinz Beisheim	seit	25.03.2015		
Uwe Münch	seit	07.07.1999		Altersteilzeit – vorher Leiter vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Andreas Rösler	seit	22.07.2009		Ruhestand – vorher kfm. Angestellter Fachinformatiker
Siegmond Lützow	seit	24.06.2014		Ruhestand – vorher Vertriebsleiter
Maike Loßin	seit	24.06.2014		Polizeivollzugsbeamtin
Carolin Düsing	seit	24.06.2014		Raumausstatterin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 843,62.

Burg Stargard, den 2016-03-31

Uwe Mattis
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand am 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2015 €	Stand am 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Stand am 31.12.2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.126.637,08	43.657,15	0,00	11.170.294,23	4.227.968,16	167.538,28	0,00	4.395.506,44	6.774.787,79	6.898.668,92
2. Grundstücke ohne Bauten	85.841,56	0,00	17.682,06	68.159,50	0,00	0,00	0,00	0,00	68.159,50	85.841,56
3. geleistete Anzahlungen	0,00	2.745,27	0,00	2.745,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.745,27	0,00
Anlagevermögen insgesamt	11.212.478,64	46.402,42	17.682,06	11.241.199,00	4.227.968,16	167.538,28	0,00	4.395.506,44	6.845.692,56	6.984.510,48

Lagebericht 2015

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 31.12.2015 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 2015, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2015 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€ 110,4 (Vorjahr i.H. von T€ 159,03). Die Abweichung zur Planung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Buchverlust beim Abgang von Anlagevermögen. Die umlagefähigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung im Vorjahr waren geringer als geplant. Deshalb erzielten wir im lfd. Geschäftsjahr niedrigere Umsatzerlöse aus der Abrechnung für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten als geplant. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden.

	Plan 15 T€	Ist 15 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	1.042,2	994,2	-48,0
Bestandsveränderung	0,0	4,3	4,3
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	32,7	27,8
Aufwand Hausbewirtschaftung	464,0	460,0	-4,0
Rohergebnis	583,1	571,2	-11,9
Personalaufwand	4,6	4,5	-0,1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	165,9	167,5	1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	70,0	91,6	21,6
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0,3	0,9	0,6
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	197,9	198,1	0,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	145,0	110,4	-34,6
Jahresüberschuss	145,0	110,4	-34,6

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,49 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,48 €/m²) geringfügig erhöht. Die Mieterfluktuation lag mit 11,4 % in 2015 deutlich über der Vorjahresfluktuation in Höhe von 9,5 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2011	2012	2013	2014	2015
Zahl der Einwohner	4.453	4.454	4.642	4.730	4.862

Per 31.12.2015 standen 7 Wohnungen (Vorjahr 10) und 1 Gewerberaum (Vorjahr 1) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015			2014			Veränderungen T€
	T€	€/m ² (m ²) (13.281)	%	T€	€/m ² (m ²) (13.014)	%	
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	994,2	74,86	97,0	1.008,8	77,52	101,3	-14,6
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,00	-0,1	0,0	0,00	-0,1	0,0
Bestandsveränderungen	4,3	0,32	0,4	-25,3	-1,94	-2,5	29,6
Sonstige betriebliche Erträge	26,0	1,96	2,5	12,0	0,92	1,2	14,0
Betriebsleistung	1.024,5	77,14	100,0	995,5	76,49	100,0	29,0
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	323,5	24,36	31,6	317,9	24,43	31,9	5,6
lfd. Instandhaltung	134,6	10,13	13,1	67,7	5,20	6,8	66,9
Personalkosten	4,5	0,34	0,4	4,9	0,38	0,5	-0,4
sächliche Verwaltungskosten	69,5	5,23	6,8	66,1	5,08	6,6	3,4
übrige Aufwendungen	1,9	0,14	0,2	2,7	0,21	0,3	-0,8
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	534,0	40,20	52,1	459,3	35,30	46,1	74,7
Ergebnis vor Kapitaldienst	490,5	36,94	47,9	536,2	41,19	53,9	-45,7
Zinsen (Objektkredite)	197,9	14,90	19,3	214,2	16,46	21,5	-16,3
Abschreibungen	167,5	12,61	16,3	165,9	12,75	16,7	1,6
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	125,1	9,43	12,3	156,1	11,98	15,7	-31,0
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0,6			0,4			0,2
Ergebnis andere Tätigkeiten	0,6			0,4			0,2
Betriebs-/Finanzergebnis	125,7			156,5			-30,8
Neutrale Erträge	6,9			4,7			2,2
Neutrale Aufwendungen	22,2			2,2			20,0
C. Neutrales Ergebnis	-15,3			2,5			-17,8
Jahresergebnis	110,4			159,0			-48,6

Das ordentliche Ergebnis hat sich um T€ 30,8 auf T€ 125,7 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert und bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 31,0 verschlechtert. Die Verschlechterung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich die verminderten Zinsaufwendungen aus. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist jedoch weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 197,9 (Vorjahr T€ 214,2) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2015 hauptsächlich beeinflusst durch einen Verlust aus Abgang von Anlagevermögen (12,7 T€).

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€	%
Kaltmiete (Sollmiete)	707,4	701,7	5,7	0,8
mietfremie Zeit	-2,1	-2,9	-0,8	-27,6
Erlösschmälerung	-23,4	-24,7	-1,3	-5,3
Umlagen	306,1	328,3	-22,2	-6,8
	988,0	1.002,4	-18,6	

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 im Geschäftsjahr T€ 134,6 (Vorjahr T€ 67,7) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 10,08 (Vorjahr € 5,16) je Quadratmeter Nutzfläche. 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.

Unsere 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 1,5 Jahren und 8,5 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.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehenstilgungen und für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 276,2 betrug und damit um T€ 46,7 niedriger als der Cashflow des Vorjahres war.

	2015	zum Vergleich 2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	110,4	159,0	-48,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	167,5	165,9	1,6
Veränderung der Sonderposten	-1,9	-1,9	0,0
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,2	-0,1	0,3
Cashflow	276,2	322,9	-46,7
Buchverlust bei Anlagenabgängen	12,7	0,0	12,7
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-3,9	7,8	-11,7
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	12,9	15,8	-2,9
Zu-/Abnahme sonstige Passiva	33,2	11,5	21,7
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</u>	<u>331,1</u>	<u>358,0</u>	<u>-26,9</u>
planmäßige Tilgungen	-246,3	-254,8	8,5
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</u>	<u>84,8</u>	<u>103,2</u>	<u>-18,4</u>
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus dem Abgang von AV	5,0	0,0	5,0
Auszahlungen für Investitionen	-27,2	-48,2	21,0
<u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u>	<u>-22,2</u>	<u>-48,2</u>	<u>26,0</u>
III. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderungen des			
Finanzmittelbestandes	62,6	55,0	7,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	309,9	254,9	55,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	372,5	309,9	62,6

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad zum 31.12.2015 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2015 bestehende Kreditvolumen von T€ 5.118,1 in rd. 18 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (29 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€ 59,5) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	6.845,7	90,8	6.984,5	91,6	-138,8
Umlaufvermögen	691,3	9,2	641,7	8,4	49,6
Gesamtvermögen	7.537,0	100,0	7.626,2	100,0	-89,2
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	1.969,3	26,1	1.860,8	24,4	108,5
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	4,8	0,1	4,6	0,1	0,2
Verbindlichkeiten	4.862,2	64,5	5.118,0	67,1	-255,8
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	20,9	0,3	24,8	0,3	-3,9
Verbindlichkeiten	672,8	8,9	612,1	8,0	60,7
Rechnungsabgrenzung	7,0	0,1	5,9	0,1	1,1
Gesamtkapital	7.537,0	100,0	7.626,2	100,0	-89,2

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2015 und 31.12.2014 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.845,7	6.984,5	-138,8
Eigenkapital	1.969,3	1.860,8	108,5
Deckungslücke	4.876,4	5.123,7	-247,3
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	4.867,0	5.122,6	-255,6
Finanzierungslücke	9,4	1,1	8,3

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 28,8 % (Vorjahr 26,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,9 % (Vorjahr 100,0 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 1.969,3 gegenüber T€ 1.860,8 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 89,2 niedrigeren Bilanzsumme von 24,4 % im Vorjahr auf 26,1 % 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 Altanschießerbeiträge wurden nicht gebildet. Es existiert keine Altanschießersatzung für das Gebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Burg Stargard. Gemäß Information des Gesellschafters ist die Erarbeitung einer solchen Satzung auch nicht geplant.

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

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates bestanden in 2015 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.

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 2016 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse.

Aus dem Jahresüberschuss 2015 in Höhe von € 110.379,20 wurden 11.500,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Ich schlage der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von € 98.879,20 in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Burg Stargard, 2016-03-31

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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 Bestellung eines neuen Mitgliedes des Aufsichtsrates, zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014 und zur Gewinnverwendung 2014, die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2016 sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages.

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

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

Der Geschäftsführer, Herr Uwe Mattis, Burg Stargard, war auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien i.S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 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 und die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden im Anhang ausgewiesen. Erfolgsbezogene Komponenten oder solche mit langfristiger Anreizwirkung sind in den Vergütungen nicht enthalten.

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 2015 wurde am 24.11.2014 durch den Aufsichtsrat und am 27.11.2015 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen. Zusammenhänge sind über die 5-jährige Finanzplanung erkennbar.

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.

Zum Prüfungszeitpunkt lag uns die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems in der Fassung 12/2015 vor. Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen.

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

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

- c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

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

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

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

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

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

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

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des 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	46,
--	------	-----

von denen

	TEUR	24
--	------	----

auf Straßenausbaubeiträge entfallen, die auf Grundlage der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Burg Stargard festgesetzt wurden.

Die übrigen Zugänge betreffen mit

	TEUR	19
--	------	----

die Befestigung der Zuwegung eines Mietwohngrundstückes. Diese Investition wurde im Zuge der Straßenausbaumaßnahme der Stadt realisiert. Der Aufsichtsrat wurde darüber vorab auf seiner Sitzung am 20.05.2015 informiert.

Zudem wurden

	TEUR	3
--	------	---

für ein Gutachten zur Wertermittlung eines Mietwohngrundstückes, das mit notariellem Vertrag vom 04.01.2016 von der Stadt auf die Gesellschaft übertragen wurde, aufgewendet.

- 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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.)).

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

Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen

- a) *Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (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 Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?*

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

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

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

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

Die Protokolle deuten auf hinreichende Informationen hin.

- c) *Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?*

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

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

Auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrates erfolgten keine Berichterstattungen.

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

Hierfür bestehen keine Anzeichen.

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

Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?

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

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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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.

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	1.909
Sonderposten für Investitionszuschüsse	TEUR	60
Rückstellungen	TEUR	26
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	TEUR	5.118
Sonstige kurzfristige Passiva	TEUR	424
	<u>TEUR</u>	<u>7.537</u>

Am Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

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

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 25 % (Vorjahr 24 %). Nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ist die Eigenkapitalausstattung etwas zu gering. Finanzierungsprobleme sind aufgrund der niedrigen Eigenkapitalquote jedoch nicht zu erwarten.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss TEUR 11,5
in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den verbleibenden Betrag in die Gewinnrücklage einzustellen.

Die Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung waren, haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

- 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 110

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 1.038 belaufen.

- b) *Wurden durch Gesellschafter Garantien oder sonstige Gewährleistungen (z. B. Patronats-erklärungen) 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 2016 bis 2018 jeweils zur Prolongation an?*

In den Jahren 2016 - 2018 stehen Kreditvolumina in Höhe von TEUR 2.493 zur Prolongation an.

f) *Entspricht der Jahresabschluss der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 (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 Investitionszulage 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 31.12.2015 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 Spalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2015 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2014 an.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen	EUR 6.845.692,56
	EUR 6.984.510,48
1. Grundstücke mit Wohnbauten	EUR 6.774.787,79
	EUR 6.898.668,92

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 01.01.2015	754	6.095	50	6.899
+ Zugänge	24	0	19	43
- Abschreibungen planmäßig	0	-164	-3	-167
Stand 31.12.2015	778	5.931	66	6.775

Straßenausbaubeiträge für die gesellschaftseigenen Grundstücke am Sabeler Weg wurden im Berichtsjahr als Zugänge beim Grund und Boden erfasst.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Der Zugang bei den Außenanlagen betrifft die Zuwegung des Mietwohngrundstückes Sabeler Weg.

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	68.159,50
	EUR	85.841,56

Entwicklung:

Stand 01.01.2015	TEUR	86
- Abgänge	TEUR	-18
Stand 31.12.2015	TEUR	<u>68</u>

Diese Bilanzposition weist das unbebaute, zum Teil durch die Mieter der Gesellschaft als Gartenland genutzte, Grundstück im Papiermühlenweg 6 aus. Im Berichtsjahr wurde hiervon ein Teilgrundstück mit einer Größe von 8.074 m² zu einem Kaufpreis von

TEUR	5
------	---

verkauft. Dieser Veräußerungspreis wurde vom Aufsichtsrat auf seiner Sitzung am 09.12.2013 festgelegt.

<u>3. geleistete Anzahlungen</u>	EUR	2.745,27
	EUR	0,00

Unter dieser Position werden Aufwendungen für ein Wertgutachten eines Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin ausgewiesen, das mit notariellem Vertrag vom 04.01.2016 von der Stadt Burg Stargard in die Gesellschaft eingelegt wird.

B. Umlaufvermögen

<u>I. Vorräte</u>	EUR	307.341,68
	EUR	303.855,81

<u>1. Unfertige Leistungen</u>	EUR	306.226,82
	EUR	301.958,36

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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

Den unfertigen Leistungen von	TEUR	306
stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von gegenüber.	TEUR	349

<u>2. Vorräte</u>	EUR	<u>1.114,86</u>
	EUR	1.897,45

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	<u>11.533,81</u>
	EUR	27.901,46

<u>1. Forderungen aus Vermietung</u>	EUR	<u>7.654,49</u>
	EUR	12.727,81

Zusammensetzung:	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Mieten und Umlagen	30	37
- Einzelwertberichtigung	-22	-24
	<u>8</u>	<u>13</u>

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 5 noch nicht ausgeglichen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

<u>2. Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	3.879,32
	EUR	15.173,65

Diese Position betrifft:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Forderungen gegenüber Versicherungen	2	5
- Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	2	10
	4	15

III. Flüssige Mittel

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	EUR	372.462,38
	EUR	309.945,94

Zusammensetzung:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Aareal Bank AG (Girokonto)	317	255
- DKB Deutsche Kreditbank AG (Festgeldkonten)	55	55
	372	310

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

<u>Nachrichtlich: Treuhandguthaben</u>	EUR	73.941,63
	EUR	65.083,76

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 03.03.2016 vor.

<u>II. Kapitalrücklage</u>	EUR	57.465,72
	EUR	57.465,72

Die Rücklage ergibt sich aus der Einlage eines Grundstückes von der Stadt Burg Stargard im Jahr 1992, sowie der Einlage eines Grundstückes der Gemarkung Gramelow in 2014.

III. Gewinnrücklagen

<u>1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</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	97.000,00
	EUR	85.500,00

Die Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von TEUR 11,5 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

<u>3. Andere Gewinnrücklagen</u>	EUR	793.957,95
	EUR	650.931,44

Entwicklung:

Stand 01.01.2015	TEUR	651
+ Bilanzgewinn 2014	TEUR	143
Stand 31.12.2015	TEUR	<u>794</u>

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 04.12.2015 wurde der Bilanzgewinn 2014 der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

<u>IV. Bilanzgewinn</u>	EUR	98.879,20
	EUR	143.026,51

Zusammensetzung:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	110	159
2. Gewinnvortrag	143	111
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-154	-127
	<u>99</u>	<u>143</u>

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

<u>B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</u>	EUR	59.480,57
	EUR	61.366,73

Entwicklung:

Stand 01.01.2015	TEUR	61
- Auflösung	TEUR	-2
Stand 31.12.2015	TEUR	<u>59</u>

Dieser Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZuIG 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>25.746,22</u>
	EUR	29.420,49

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>5.118.057,39</u>
	EUR	5.364.314,98

Zusammensetzung:	2015	2014
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
- Modernisierung / Instandhaltung	3.108	3.255
- LFI Landesmittel	765	805
- Objektfinanzierung	876	895
- Altkredite	369	409
Summe Kredite	<u>5.118</u>	<u>5.364</u>

Entwicklung der Kredite:

Stand 01.01.2015	TEUR	5.364
- Tilgungen	<u>TEUR</u>	<u>-246</u>
Stand 31.12.2015	<u>TEUR</u>	<u>5.118</u>

Die Kreditsalden per 31.12.2015 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

<u>2. Erhaltene Anzahlungen</u>	EUR	349.164,91
	EUR	328.917,84

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

Den erhaltenen Anzahlungen von	TEUR	349
stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von gegenüber.	TEUR	306

<u>3. Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	EUR	3.967,73
	EUR	1.983,35

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

Zum Prüfungszeitpunkt waren diese Verbindlichkeiten bis auf beglichen.	TEUR	2
------------------------------------------------------------------------	------	---

<u>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	62.338,56
	EUR	33.286,77

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:	2015	2014
Verbindlichkeiten aus	TEUR	TEUR
- Betriebskosten	24	21
- Investitionen	19	0
- Instandhaltungen	19	12
	62	33

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

<u>5. Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	1.428,00
	EUR	1.622,61

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

<u>E. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	EUR	7.072,12
	EUR	5.905,19

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2016.

<u>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten</u>	EUR	73.941,63
	EUR	65.083,76

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. – 31.12.2015 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2015 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 an.

1. Umsatzerlöse

<u>aus der Hausbewirtschaftung</u>	EUR 994.215,47
	EUR 1.008.778,89

Zusammensetzung:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Sollmieten	711	705
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-23	-25
Zwischensumme	688	680
- abgerechnete Betriebskosten	313	332
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-7	-4
	994	1.008

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 236 eigene Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

<u>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	EUR 4.268,46
	EUR -25.278,87

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	32.719,74
	EUR	16.431,04

Die Position enthält u. a.:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Versicherungsentschädigungen	23	8
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3	1
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	2	2
- Erträge aus Mahngebühren	1	2
- Auflösung von Wertberichtigungen	1	0

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	EUR	459.959,70
	EUR	388.196,43

Zusammensetzung:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Heizkosten	144	164
- Betriebskosten	162	137
- Grundsteuer	17	17
- Instandhaltung Wohnungen	135	68
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2	2
	<u>460</u>	<u>388</u>

5. Personalaufwand

<u>a) Löhne und Gehälter</u>	EUR	3.755,04
	EUR	4.105,04
<u>b) Soziale Abgaben</u>	EUR	696,84
	EUR	765,99

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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

Wie im Vorjahr waren neben dem Geschäftsführer keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

<u>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	EUR	167.538,28
	EUR	165.954,29

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	91.602,47
	EUR	68.359,76

In dieser Position sind folgende Aufwendungen enthalten:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
- Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	52	52
- Verlust aus Anlagenabgängen	13	0
- Aufwendungen für Steuerberatung	10	5
- Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	6	6
- Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	4	2
- D&O Versicherung	2	1

<u>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	EUR	874,37
	EUR	743,70

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Bankguthaben und Mietforderungen.

<u>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	EUR	198.146,51
	EUR	214.266,18

Ausgewiesen werden Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

<u>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	EUR	<u>110.379,20</u>
	EUR	159.026,51
<u>11. Jahresüberschuss</u>	EUR	<u>110.379,20</u>
	EUR	159.026,51
<u>12. Gewinnvortrag</u>	EUR	<u>143.026,51</u>
	EUR	111.286,31
<u>13. Einstellungen in Gewinnrücklagen</u>	EUR	<u>-154.526,51</u>
	EUR	-127.286,31
<u>14. Bilanzgewinn</u>	EUR	<u>98.879,20</u>
	EUR	143.026,51

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 31.12.2015 und zum Vorjahr nachfolgende Bestände:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Wohnungen	236	236
Garagen/ Stellplätze	89	99
Gewerbeeinheiten	1	1

Im Geschäftsjahr 2015 betrug die Leerstandquote 2,97 % und betrifft 7 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 31.153 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 31.12.2015 sind hieraus einschließlich der Verzinsung der Kautionen Guthaben
in Höhe von EUR 73.941,63
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 31.12.2015 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 2015 waren zum Zeitpunkt der Prüfung in Vorbereitung. Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Heizhäuser. Die Versorgung erfolgt über Heizstationen.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft keine Tätigkeiten nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Erfolgsplan - Istvergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan	Ist	Abweichung
		2015	2015	2015
		TE	TE	TE
1.	Umsatzerlöse	1.042,2	994,2	-48,0
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,0	4,3	4,3
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			
4.	Sonstige betriebliche Erträge	4,9	32,7	27,8
5.	Materialaufwand	464,0	460,0	-4,0
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	464,0	460,0	-4,0
6.	Personalaufwand	4,6	4,5	-0,1
	a) Löhne und Gehälter	4,5	3,8	-0,7
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	0,1	0,7	0,6
	- davon für Altersversorgung			
7.	Abschreibungen auf	165,9	167,5	1,6
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	165,9	167,5	1,6
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	165,9	167,5	1,6
	- davon nach § 254 HGB			
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0		
	- davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	0,0		
	- davon nach § 254 HGB	0,0		
8.	Konzessionsabgabe	0,0		
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	70,0	91,6	21,6
10.	Erträge aus Beteiligungen			0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0		
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0		
	- davon aus verbundenen Unternehmen			
12.	Zinsen und ähnliche Erträge	0,3	0,9	0,6
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0		
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	197,9	198,1	0,2
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	145,0	110,4	-34,6
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0		
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0		
18.	Außerordentliche Erträge			
19.	Außerordentliche Aufwendungen			
20.	Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
22.	Sonstige Steuern			
23.	Jahresgewinn / Jahresverlust	145,0	110,4	-34,6

Finanzplan - Istvergleich
für
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan	Ist	Abweichung
		2015	2015	
		TE	TE	TE
1	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	145,0	110,4	34,6
2	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	165,9	167,5	-1,6
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	12,7	-12,7
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	12,9	-12,9
7	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1,0	-3,7	2,7
8	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	33,2	-33,2
9	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0	0,0
10	<u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	308,0	331,1	-23,1
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	5,0	-5,0
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
13	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	27,2	-27,2
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	<u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</u>	0,0	-22,2	22,2
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	246,3	246,3	0,0
28	<u>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</u>	-246,3	-246,3	0,0
29	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 28)	61,7	62,6	-0,9
30	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
31	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	309,9	309,9	0,0
32	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	371,6	372,5	-0,9

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	<u>2015</u> %	<u>2014</u> %
Eigenkapitalquote (%)	26,1	24,4
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,1	4,9
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,6	8,5
Cash-Flow nach DVFA/SG (T€)	276,1	323,0
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	18,5	16,6
Anlagendeckungsgrad I (%)	28,8	26,6
Anlagendeckungsgrad II (%)	99,8	99,9
1. Liquiditätsgrad (%)	53,2	48,2
3. Liquiditätsgrad (%)	98,7	99,8

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je qm und Monat (€)	4,49	4,48
Betriebskosten je qm/Monat (€)	0,97	0,99
Heizkosten je qm/Monat (€)	1,05	1,07
Instandhaltungskosten (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€)	0,84	0,43
je qm/jährlich (€)	10,08	5,16
Fremdkapitalzinsen (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€)	1,24	1,37
Anteil an Kaltmiete (%)		
a) Zinsen	28,8	31,5
b) Kapitaldienst	64,6	68,9
Investitionen je qm (€)(durchschn. Wohn- und Nutzfläche)	0,0	0,0
Verwaltungskosten je WE (€) (durchschn. WE)	309,11	301,55
durchschnittliche Buchwerte Grundstücke und Wohnbauten (€) (Stichtagswerte)	510,11	530,10
Wohnbauten		
nur Grund und Boden je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	25,06	24,63
nur Gebäude je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	442,21	463,61
durchschn. Verschuldung je qm (€)	385,37	412,19
Anteil Erlösschmälerung (%)	3,6	3,9
Fluktuationsquote (%)	11,4	9,5
Forderungsausfallquote (%)	0,3	0,1
Bewirtschaftungsrisiko (%)	3,53	3,29

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern



Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 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: 21-13.0231-421/2015 - 26753/2016

Schwerin, 26. September 2016

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird eine Ausfertigung des Berichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 übersandt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Johannsen



F.d.R.
Kühlwald

Postanschrift:
Mühlentwiete 4
19059 Schwerin

Tel.: +49 (0) 385 7412-0
Fax: +49 (0) 385 7412-100

Internet:
E-Mail: poststelle@lrh-mv.de
Homepage: www.lrh-mv.de

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