Stadt Burg Stargard

Beschlussvorlage Stadt Burg Stargard
00SV/17/055
öffentlich

Betreff
Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard
- Geschäftsjahr 2016 -

Sachbearbeitende Dienststelle:	*Datum*
Finanzen	01.08.2017
Sachbearbeitung: Jana Linscheidt	
Verantwortlich: Linscheidt, Jana	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	*Sitzungstermin*	*Status*
Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	20.09.2017	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	10.10.2017	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	18.10.2017	Ö

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 31.12.2016 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von € 169.463,09 wird, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, für das Geschäftsjahr 2016 uneingeschränkte Entlastung erteilt.

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 2016 zu entlasten.

Rechtliche Grundlage:

Aktiengesetz, GmbH-Gesetz, Kommunalverfassung M-V, Gesellschaftervertrag

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2016 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Die Unterlagen liegen im Rathaus zur Einsichtnahme bereit bzw. liegen in digitaler Form im ALLRIS vor.

Lorenz
Bürgermeister

S & K

BERICHT

ÜBER DIE

PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. DEZEMBER 2016

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

Dem Landesrechnungshof
vorgelegtes Berichtsexemplar

Aktenzeichen: 21-13.0231-421/2016

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

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

Inhaltsverzeichnis	I - II
Anlagenverzeichnis	III

Prüfungsbericht

A. Prüfungsauftrag	1 - 2
B. Grundsätzliche Feststellungen	3 - 5
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB	4
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	4
2. Unrichtigkeiten	4
a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung	4
b) Sonstige Unrichtigkeiten	4
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	4 - 5
C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	6 - 8
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9 - 10
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11 - 13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11 - 12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	11 - 12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12 - 13
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13

F. Wirtschaftliche Verhältnisse 14 - 24
I. Vermögens- und Finanzlage 14 - 20
II. Ertragslage 20 - 23
III. Wirtschaftsplan 24

G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 HGrG 25

H. Sonstige Feststellungen 26

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes 27 - 28

J. Schlussbemerkung 29

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

Bilanz zum 31.12.2016	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2016	2
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016	3
Lagebericht 2016	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. – 31.12.2016	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2016	10
Übersicht über die betriebswirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017	12

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 Wohnungsbaugenossenschaft eG, Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 14.06./ 22.06.2016, den Jahresabschluss 2016 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 17.07.2015 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 25.11.2016, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

Soweit sich aus den Bestimmungen für die Abschlussprüfung nach dem Kommunalprüfungsgesetz und 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 2017 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, dabei wird auf den Wirtschaftsplan 2017 verwiesen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wurde nachvollziehbar dargestellt.

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

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

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

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

2. Unrichtigkeiten

a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

b) Sonstige Unrichtigkeiten

Sonstige Unrichtigkeiten sind uns bei Durchführung unserer Prüfung nicht aufgefallen.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme von 89 v. H.
Diese Vermögensstruktur ist typisch für Wohnungsunternehmen.

Die Finanzierung des langfristigen Vermögens von TEUR 6.963
ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel sichergestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 27 v. H.
nach 25 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 182
unter den Tilgungsbeträgen von TEUR 258.

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme dar. Die einzelnen Bereiche weisen

- einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 567
- einen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR -22

sowie

- einen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -451

aus.

Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) erhöhte sich zahlungswirksam um TEUR 94
auf TEUR 466.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von TEUR 169
nach einem Jahresüberschuss von TEUR 110
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 20.03.2017 liegt uns vor. Dieser Auszug enthält alle eintragungspflichtigen Vorgänge. Weitere eintragungspflichtige Vorgänge waren auskunftsgemäß nicht zu verzeichnen.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Uwe Mattis, Burg Stargard.

Gegenstand des Unternehmens:
Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Miete. Die Gesellschaft fühlt sich insbesondere dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet. Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben. Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 153.387,56.

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

Organe der Gesellschaft sind:

- die Gesellschafterversammlung
- der Aufsichtsrat
- die Geschäftsführung.

Gemäß § 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 2015 durch. Zum Prüfungszeitpunkt waren die Steuererklärungen für das Jahr 2016 noch nicht beim Finanzamt eingereicht.

Technische Grundlagen

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

Wichtige Verträge

Geschäftsbesorgungsvertrag

Zwischen der Neuwoba Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG 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.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft mit der Stadt Burg Stargard einen Darlehensvertrag zur Fortführung der Objektfinanzierung des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Das Objekt wurde gemäß Übertragungsvertrag von der Stadt auf die Gesellschaft zum gutachterlichen Verkehrswert mit Wirkung zum 01.01.2016 übertragen. Gemäß Vertrag hatte die Gesellschaft als Gegenleistung die auf dem Grundstück lastende Finanzierung fortzuführen.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung führten wir in der Zeit vom 27.03. - 29.03.2017 in den Geschäftsräumen des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, durch. Die Restarbeiten erledigten wir in unserem Büro.

An der Prüfung teilgenommen haben:

Steuerberater M. Ahrend (Prüfungsleiter)

und

Steuerfachwirtin K. Seemann.

Die erforderlichen Auskünfte und Nachweise erteilten:

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

Alle Auskünfte wurden bereitwillig erteilt.

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

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

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

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

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

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

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

Die Bankguthaben sowie die Darlehen haben wir mit den Kontoauszügen, Darlehensverträgen und Saldenbestätigungen der Kreditinstitute abgeglichen. Abweichungen lagen nicht vor.

Für bestehende Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet, die wir der Höhe nach geprüft haben.

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 beigefügt ist, verwiesen.

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

Auftragsgemäß haben wir auch geprüft, ob 2016 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 31.12.2016 ist von dem Geschäftsbesorger aus der Buchführung der Gesellschaft ordnungsgemäß abgeleitet worden. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung fand.

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

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

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

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

Der Anlagennachweis im Anhang gibt die Entwicklung des Anlagevermögens zutreffend wieder.

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

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

3. Lagebericht

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

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

Der Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Risiken und Chancen werden nachvollziehbar dargestellt und bewertet. Die Einschätzung der Entwicklung der Gesellschaft im Jahr 2016 erscheint plausibel.

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

Der Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 4 beigefügt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

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

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

Die Bewertungsgrundsätze werden im Einzelnen im Anhang dargestellt.

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

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir derartige Gestaltungen nicht vorgefunden.

3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens- und Finanzlage

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz zum 31.12.2016 den Werten der Bilanz zum 31.12.2015 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 31.12.2016
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2016		2015		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
Vermögen						
A. Anlagevermögen	6.963	89	6.846	91	117	2
Langfristiges Vermögen	6.963	89	6.846	91	117	2
B. Umlaufvermögen						
Vorräte	348	5	307	4	41	13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10	0	12	0	-2	-17
Liquide Mittel	466	6	372	5	94	25
Summe Umlaufvermögen	824	11	691	9	133	19
	7.787	100	7.537	100	250	3
Kapital						
A. Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	153	2	153	2	0	0
Kapitalrücklagen	98	1	57	1	41	72
Gewinnrücklagen	1.699	22	1.600	21	99	6
Bilanzgewinn	169	2	99	1	70	71
Eigenkapital	2.119	27	1.909	25	210	11
Sonderposten	58	1	60	1	-2	-3
Erweitertes Eigenkapital	2.177	28	1.969	26	208	11
B. Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.863	63	5.118	68	-255	-5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	249	3	0	0	249	-
langfristige Rückstellungen	5	0	5	0	0	0
Langfristige Mittel	7.294	94	7.092	94	202	3
Sonstige kurzfristige Passiva	493	6	445	6	48	11
Summe Passiva	7.787	100	7.537	100	250	3

Rundungsdifferenzen können enthalten sein

Im Berichtsjahr wurden TEUR 333
in das Anlagevermögen investiert. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen
von TEUR 182
sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 34.
Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die Geschäftstätigkeit, mit 89 v. H.
relativ hoch.

Die Position „Vorräte" enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2016 sowie Heizmaterial.

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

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2016
in Höhe von TEUR 169.
Die Eigenkapitalquote beträgt 27 v. H.
nach 25 v. H.
im Vorjahr. Damit die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte Mindestausstattung von 25 v. H.
erreicht.

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen eine gemäß Übertragungsvertrag fortzuführende Objektfinanzierung eines vom Gesellschafter eingebrachten Mietwohngrundstückes. Die Tilgung erfolgt planmäßig.

Das Deckungsverhältnis von langfristig gebundenem Vermögen durch langfristige Mittel zeigt eine Überdeckung von TEUR 331
nach einer Überdeckung von TEUR 246
im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Den planmäßigen Jahresabschreibungen von	TEUR	182
stehen reguläre Tilgungsbeträge von	TEUR	258
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 Liquiditätskennziffern gebildet. Dabei wurde von den erhaltenen Abzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen der Bestand der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen abgesetzt.

Folgende Liquiditätskennziffern wurden ermittelt:	2016 v. H.	2015 v. H.
- Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital)	111	94
- Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital)	114	97
- Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	115	98

Daraus sind keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2016 haben wir in der folgenden Kapitalflussrechnung zusammengefasst.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten 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 2016
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

		2016 TEUR	2015 TEUR
1.	Jahresüberschuss	169	110
2. +	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	216	168
3. -	Abnahme der Rückstellungen	-1	-4
4. +	Zinsaufwendungen/ Zinserträge	193	198
5. -	Auflösungen von Sonderposten	-2	-2
6. =	Jahres-Cash Flow	575	470
7. +	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	13
8. -	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-39	12
9. +	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	31	33
10. =	Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	567	528
11. +	Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	5
12. -	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-22	-27
13. =	Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-22	-22
14. -	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-258	-246
15. -	gezahlte Zinsen	-193	-198
16. =	Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-451	-444
17. +	Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Nr. 10)	567	528
18. -	Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Nr. 13)	-22	-22
19. -	Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Nr. 16)	-451	-444
20. =	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	94	62
21. +	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	372	310
22. =	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	466	372

Im Teilbereich „Laufende Geschäftstätigkeit" ergibt sich als Zwischengröße der Cash-Flow
in Höhe von TEUR 575
nach TEUR 470
im Vorjahr. Diese Größe ist zu interpretieren als Überschuss der laufenden Betriebseinnahmen über die laufenden Betriebsausgaben unter Ausschluss der Aufwendungen für die Finanzierung. 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 567
nach TEUR 528
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. Nicht enthalten ist der unbare Zugang eines Mietgrundstückes durch die Stadt gegen Darlehensgewährung durch die Stadt.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein Mittelabfluss von TEUR 444,
verursacht durch Kredittilgungen und Zinsaufwendungen. Der Finanzmittelbestand umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Investitionstätigkeit sowie die Finanzierungstätigkeit sind im Berichtsjahr vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert worden. Nicht berücksichtigt dabei ist der Zugang eines Mietgrundstückes durch die Stadt gegen Darlehensgewährung.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um TEUR 94.

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

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2016, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2015 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt. Die Zahlen werden auf EUR 1.000
auf- bzw. abgerundet.

Ertragslage 2016
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

	2016 TEUR	v. H.	2015 TEUR	v. H.	Veränderungen TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	1.108	100	1.029	100	79	8
2. Materialaufwand	-445	-40	-460	-45	15	3
3. Betriebsrohertrag	663	60	569	55	94	17
4. Personalaufwand	-4	0	-4	0	0	0
5. a) reguläre Abschreibungen	-182	-16	-168	-16	-14	-8
abzüglich						
b) Erträge aus der Auflösung von Sopo für Investitionszulage	2	0	2	0	0	0
	-180	-16	-166	-16	-14	-8
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-193	-18	-198	-19	5	3
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-83	-8	-92	-9	9	10
8. Summe 4. - 7.	-460	-42	-460	-44	0	0
9. Betriebsergebnis	203	18	109	11	94	86
10. Finanzerträge	0	0	1	0	-1	-
11. Außerordentliche Aufwendungen	-34	-3	0	0	-34	-
12. Unternehmensergebnis	169	15	110	11	59	54

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

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	79
auf	TEUR	1.108.
Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die		
Kaltmieten	TEUR	729
(Vorjahr:	TEUR	688)
und auf abgerechnete Betriebskosten	TEUR	313
(Vorjahr:	TEUR	306).

Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten erhöhte sich um	TEUR	37.
Die sonstigen betrieblichen Erträge bleiben mit	TEUR	32
relativ konstant.		

Von der Gesellschaft wurden 246 eigene Wohneinheiten (im Vorjahr 236) sowie eine Gewerbeeinheit bewirtschaftet.

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

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

um	TEUR	27
auf	TEUR	333.
Die Instandhaltungsaufwendungen verminderten sich dagegen um	TEUR	43
auf	TEUR	92.

Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr gestiegener Betriebsrohertrag

von	TEUR	663
nach	TEUR	569
im Vorjahr.		

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

Der Block der fixen Aufwendungen blieb mit TEUR 460
zum Vorjahr unverändert.

Innerhalb der fixen Aufwendungen erhöhten sich die Abschreibungen durch Zugänge
um TEUR 14.

Die Zinsaufwendungen für Kredite sanken durch planmäßige Tilgungen um TEUR 5.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen um TEUR 9
geringer aus als im Vorjahr.

Der Betriebsrohertrag konnte den Block der fixen Aufwendungen tragen, so dass ein positives
Betriebsergebnis von TEUR 203
nach TEUR 109
im Vorjahr verblieb.

Außerordentliche Abschreibungen waren im Berichtsjahr bei einem Mietwohngrundstück aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 34
vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Finanzerträge wird insgesamt ein positives Unternehmensergebnis
von TEUR 169
nach TEUR 110
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 14.12.2015 den Wirtschaftsplan 2016 bestätigt, die Gesellschafterversammlung hat diesen dann am 15.12.2015 beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2016 besteht aus
- einer Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr
- einem Erfolgsplan
- einem fünfjährigen Finanzplan
- einer Stellenübersicht.

Ein Vorbericht zum Wirtschaftsplan wurde für 2016 nicht erstellt.

Der Erfolgsplan zeigt einen Plangewinn von	TEUR	170.
Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von	TEUR	169.

Der Personalbestand zum Bilanzstichtag entspricht der im Stellenplan vorgesehenen Stellenzahl.

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

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

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

Wir haben bei unserer Prüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 des Kommunalprüfungsgesetzes auftragsgemäß die Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet.

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

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

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

Die Dokumentation der verschiedenen Geschäftsvorfälle entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

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

Die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages wurden beachtet.

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

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

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

H. Sonstige Feststellungen

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

Nach Möglichkeit werden übliche Risiken durch Versicherungen abgedeckt.

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 unserer Prüfung haben wir den als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Malchin, den 22.05.2017

Dr. Schröder & Korth GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Itzehoe
Zweigniederlassung Malchin

Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

J. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht erstatten wir 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 unsere 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 unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Der von uns mit Datum vom 22.05.2017 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes“ formuliert.

Malchin, den 22.05.2017

Dr. Schröder & Korth GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Itzehoe
Zweigniederlassung Malchin

Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVSEITE

		31.12.2016 Euro	Euro	31.12.2015 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	6.894.683,01		6.774.787,79
2.	Grundstücke ohne Bauten	68.159,50		68.159,50
3.	geleistete Anzahlungen	0,00		2.745,27
	Anlagevermögen insgesamt		6.962.842,51	6.845.692,56
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	342.852,90		306.226,82
2.	Vorräte	4.664,71	347.517,61	1.114,86
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	5.646,46		7.654,49
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	4.649,70	10.296,16	3.879,32
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		466.011,79	372.462,38
	Bilanzsumme		7.786.668,07	7.537.030,43

PASSIVSEITE

		31.12.2016 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**		153.387,56	153.387,56
II.	**Kapitalrücklage**		97.897,90	57.465,72
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50		709.084,50
2.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00		97.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	892.837,15	1.698.921,65	793.957,95
IV.	**Bilanzgewinn**		169.463,09	98.879,20
	Eigenkapital insgesamt		2.119.670,20	1.909.774,93
B.	**Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen**		57.594,41	59.480,57
C.	**Rückstellungen**			
1.	Sonstige Rückstellungen		24.961,76	25.746,22
D.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.863.129,60		5.118.057,39
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	248.770,28		0,00
3.	Erhaltene Anzahlungen	367.940,10		349.164,91
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.745,97		3.967,73
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.411,68		62.338,56
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 0,00	1.428,00	5.578.425,63	1.428,00 (0,00)
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		6.016,07	7.072,12
	Bilanzsumme		7.786.668,07	7.537.030,43

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 Anlage 2

		2016		2015
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
	- aus der Hausbewirtschaftung		1.042.110,58	994.215,47
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.626,08	4.268,46
3.	Sonstige betriebliche Erträge		31.754,77	32.719,74
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		444.595,52	459.959,70
	Rohergebnis		665.895,91	571.243,97
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	3.755,04		3.755,04
b)	Soziale Abgaben	704,56	4.459,60	696,84
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		215.703,71	167.538,28
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		83.089,47	91.602,47
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		207,56	874,37
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 98,46 €		193.387,60 (	198.146,51 197,74)
10.	**Jahresüberschuss**		169.463,09	110.379,20
11.	Gewinnvortrag		98.879,20	143.026,51
12.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		-98.879,20	-154.526,51
13.	**Bilanzgewinn**		169.463,09	98.879,20

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Burg Stargard. Sie ist unter der Nummer 919 im Handelsregister B des Amtsgerichtes Neubrandenburg eingetragen.

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung dokumentieren 12 Monate Geschäftstätigkeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet. 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 wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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 folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen:
Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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 bzw. angeschafften 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.

Die im Geschäftsjahr erworbenen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen 27 Schaukästen, deren Anschaffungskosten unter € 410,00 lagen und daher im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben wurden.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen. Die Geschäftsjahresabschreibungen sind je Posten dort vermerkt.
Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen mit 308,2 T€ die Einlage eines Grundstückes mit Wohnbauten durch den Gesellschafter sowie mit 19,2 T€ die Herrichtung von befestigten Außenanlagen.

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 33,7 T€ erfolgten wegen Vorliegens einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eines Wohngebäudes.

Umlaufvermögen:
Der Posten „Unfertige Leistungen" umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 0,6 T€. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Flüssige Mittel:
Flüssige Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten:
Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag nicht bilanziertes Treuhandvermögen in Höhe von von 75,2 T€ (Vorjahr: 73,9 T€), das in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten darstellt.

Rücklagen:
Die Kapital- sowie die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2016 €	Einlage/ Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2016 €
Kapitalrücklage	57.465,72	40.432,18	97.897,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	97.000,00	0,00	97.000,00
Andere Gewinnrücklagen	793.957,95	98.879,20	892.837,15

Die Einlage in die Kapitalrücklagen in Höhe von 40,4 T€ erfolgte in Form eines Grundstückes inkl. Wohnbau. Der Betrag ergibt sich aus dem Wert des eingelegten Grundstückes mit Wohnbauten (292,0 T€) und der übernommenen Verbindlichkeit (251,6 T€). Die Übertragung erfolgte auf Grund des Beschlusses der Stadtvertreter vom 03.06.2015. Der Übertragungsvertrag wurde am 04.01.2016 mit Wirkung zum 01.01.2016 geschlossen. Den anderen Gewinnrücklagen wurden mit Beschluss der Gesellschafters vom 08.12.2016 98,8 T€ zugeführt.

Von dem Beibehaltungswahlrecht in Bezug auf den Sonderposten mit Rücklageanteil nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die 15 %ige Investitionszulage für den Modernisierungsaufwand wurde auf der Passivseite als Sonderposten eingestellt. Der eingestellte Betrag wird ab Ende der Modernisierungsmaßnahme entsprechend der Gebäudeabschreibung anteilig ertragswirksam aufgelöst (2016: 1,9 T€).

Rückstellungen:
Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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

	Stand per 01.01.2016 €	Verbrauch €	Auflösung €	Aufzinsung €	Zuführung €	Stand per 31.12.2016 €
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	1.712,06	1.712,06	0,00	0,00	723,37	723,37
für Jahresabschluss und Beratung	12.500,00	10.258,28	2.241,72	0,00	12.000,00	12.000,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	4.834,16	905,15	0,00	98,46	1.010,92	5.038,39
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	6.500,00	5.639,46	860,54	0,00	7.000,00	7.000,00
für sonstige Verwaltungskosten	200,00	86,55	113,45	0,00	200,00	200,00
	25.746,22	18.601,50	3.215,71	98,46	20.934,29	24.961,76

Verbindlichkeiten:
Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 955.135,04 (Vorjahr € 1.038.329,67) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	gesichert durch GPR 1) €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.863.129,60	266.944,65	1.103.286,30	3.492.898,65	4.154.985,80
	(5.118.057,39)	(255.902,64)	(1.097.399,62)	(3.764.755,13)	(4.349.171,26)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	248.770,28	2.853,64	11.998,27	233.918,37	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	367.940,10	367.940,10	0,00	0,00	0,00
	(349.164,91)	(349.164,91)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.745,97	7.745,97	0,00	0,00	0,00
	(3.967,73)	(3.967,73)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.411,68	89.411,68	0,00	0,00	0,00
	(62.338,56)	(62.338,56)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.428,00	1.428,00	0,00	0,00	0,00
	(1.428,00)	(1.428,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	5.578.425,63	736.324,04	1.115.284,57	3.726.817,02	4.154.985,80
	(5.534.956,59)	(672.801,84)	(1.097.399,62)	(3.764.755,13)	(4.349.171,26)

1) Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr sind neben den laufenden Tilgungen abgegrenzte Zinszahlungen für das Jahr 2016 enthalten.

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten:
Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

Die Umsatzerlöse umfassen ausschließlich Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.042,1 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1,9 T€ aus der Auflösung von Sonderposten enthalten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen zum Abschlussstichtag noch Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) in Höhe von 75,2 T€ (Vorjahr 73,9 T€). Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer Uwe Mattis, Burg Stargard, Rechtsanwalt, war im Wirtschaftsjahr 2016 – unverändert zum Vorjahr - kein weiterer Angestellter beschäftigt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 6,5 T€ 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.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 1.073,70.

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

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 169,5 T€ ab. Ich schlage vor, diesen in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Burg Stargard, den 2017-03-15

Uwe Mattis
Geschäftsführer

Anlage zum Anhang

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand am 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2016	Stand am 01.01.2016	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.170.294,23	327.404,47	0,00	2.745,27	11.497.698,70	4.395.506,44	207.509,25	0,00	4.603.015,69	6.894.683,01	6.774.787,79
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	0,00	0,00	0,00	68.159,50	0,00	0,00	0,00	0,00	68.159,50	68.159,50
3. geleistete Anzahlungen	2.745,27	0,00	0,00	-2.745,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.745,27
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.194,46	8.194,46	0,00	0,00	0,00	8.194,46	8.194,46	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	11.241.199,00	335.598,93	8.194,46	0,00	11.565.858,20	4.395.506,44	215.703,71	8.194,46	4.603.015,69	6.962.842,51	6.845.692,56

Lagebericht 2016

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 31.12.2016 über 246 Wohnungen mit insgesamt 13.692,36 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Mit Grundstücksübertragungsvertrag vom 04.01.2016 wurde zum 01.01.2016 ein Wohngrundstück mit 10 Wohneinheiten in Cammin durch den Gesellschafter in die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard eingelegt. Der Verkehrswert wurde durch ein Gutachten mit 292.000,00 € ermittelt. Als Gegenleistung wurden Schulden in Höhe von 251.567,82 € übernommen.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2016, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2016 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	80,5
teilmodernisierte Wohnungen	40	16,2
modernisierungsbedürftige Wohnungen	8	3,3
Wohnungsbestand insgesamt	246	*100,0*

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 169,5 (Vorjahr i.H. von T€ 110,4). Dieser entspricht im Wesentlichen unserer Planung. Abweichend zur Planung sind höhere Abschreibungen auf Anlagevermögen ausgewiesen. Zum Einen resultierend aus der lfd. Abschreibung des zum 01.01.2016 in das Anlagevermögen eingebrachten Grundstückes mit Wohnbauten, zum Anderen aus der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von T€ 33,7 auf den niedrigeren beizulegenden Wert eines Gebäudes. 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 16 T€	Ist 16 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	1.091,6	1.042,1	-49,5
Bestandsveränderung	0,0	36,6	36,6
Sonstige betriebliche Erträge	5,0	31,8	26,8
Aufwand Hausbewirtschaftung	484,3	444,6	-39,7
Rohergebnis	**612,3**	**665,9**	53,6
Personalaufwand	4,6	4,5	-0,1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	173,1	215,6	42,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	72,0	83,1	11,1
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0,3	0,2	-0,1
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	193,3	193,4	0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**169,6**	**169,5**	-0,1
Jahresüberschuss	**169,6**	**169,5**	**-0,1**

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,49 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,49 €/m²) nicht verändert. Die Mieterfluktuation lag mit 10,6 % in 2016 deutlich unter der Vorjahresfluktuation in Höhe von 11,4 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2014	2015	2016
Zahl der Einwohner	4.890	5.019	4.939

Per 31.12.2016 standen 6 Wohnungen (Vorjahr 7) und 1 Gewerberaum (Vorjahr 1) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016			2015			Veränderungen
	T€	€/m² (m²) (13.849)	%	T€	€/m² (m²) (13.281)	%	T€
A. Hausbewirtschaftung							
Umsatzerlöse							
Hausbewirtschaftung	1.042	75,24	94,5	994	74,84	97,1	48,0
Andere Lieferungen und Leistungen	0	0,00	-0,1	0	0,00	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	37	2,67	3,4	4	0,30	0,4	33,0
Sonstige betriebliche Erträge	24	1,73	2,2	26	1,96	2,5	-2,0
Betriebsleistung	1.103	79,64	100,0	1.024	77,10	100,0	79,0
Aufwendungen							
Betriebskosten	347	25,06	31,5	323	24,32	31,5	24,0
lfd. Instandhaltung	92	6,64	8,3	135	10,16	13,2	-43,0
Personalkosten	4	0,29	0,4	4	0,30	0,4	0,0
sächliche Verwaltungskosten	76	5,49	6,9	70	5,27	6,8	6,0
übrige Aufwendungen	6	0,43	0,5	2	0,15	0,2	4,0
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	525	37,91	47,6	534	40,20	52,1	-9,0
Ergebnis vor Kapitaldienst	578	41,73	52,4	490	36,90	47,9	88,0
Zinsen (Objektkredite)	193	13,94	17,5	198	14,91	19,3	-5,0
Abschreibungen	182	13,14	16,5	168	12,65	16,4	14,0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	203	14,65	18,4	124	9,34	12,2	79,0
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			1			-1,0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			1			-1,0
Betriebs-/Finanzergebnis	203			125			78,0
Neutrale Erträge	8			7			1,0
Neutrale Aufwendungen	42			22			20,0
C. Neutrales Ergebnis	-34			-15			-19,0
Jahresergebnis	169			110			59,0

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 79 verbessert. Es ist jedoch weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 193 (Vorjahr T€ 198) belastet. Die Verbesserung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Umsatzerlöse sowie auf die Verminderung der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das neutrale Ergebnis wird in 2016 hauptsächlich beeinflusst durch eine außerplanmäßige Abschreibung eines Wohngebäudes (T€ 34) wegen Vorliegen einer voraussichtlichen Wertminderung.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€	%
Kaltmiete (Sollmiete)	738	707	31	4,4
mietfreie Zeit	-2	-2	0	0,0
Erlösschmälerung	-14	-23	9	39,1
Umlagen	313	306	7	2,3
	1.035	988	47	

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 92,2 (Vorjahr T€ 134,6) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 6,66 (Vorjahr € 10,08) 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 Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 2,27 % und 5,85 %.

Zum 01.01.2016 wurde zur Finanzierung des durch den Gesellschafter eingebrachten Wohngrundstückes in Cammin ein Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2022 mit dem Gesellschafter geschlossen. Der Zinssatz beträgt 1,99 %.

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 5 Monaten und 7,5 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 keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskonditionen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2016 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 567 (Vorjahr T€ 528)

	2016 T€	zum Vergleich 2015 T€	Veränderungen T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	169	110	59
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	216	168	48
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1	-4	3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-39	12	-51
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	31	33	-2
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	13	-13
Zinsaufwendungen/Zinserträge	193	198	-5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	567	528	39
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	5	-5
Auszahlunge für Investitionen in AV	-22	-27	5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22	-22	0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-258	-246	12
Gezahlte Zinsen	-193	-198	-5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-451	-444	7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	372	310	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	94	62	32
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	466	372	94

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

	2016 T€	zum Vergleich 2015 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	567	528	39
gezahlte Zinsen	-193	-198	5
	374	330	44
planmäßige Tilgung	-258	-246	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	116	84	32

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2016 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2016 bestehende Kreditvolumen von T€ 5.112 in rd. 14 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte (28 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€ 58) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Vermögen					
Anlagevermögen	6.963	89	6.846	91	117
Umlaufvermögen	824	11	691	9	133
Gesamtvermögen	7.787	100	7.537	100	250
Kapital					
Eigenkapital	2.177	28	1.969	26	208
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	4.842	62	4.862	65	-20
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	20	0	21	0	-1
Verbindlichkeiten	737	9	673	9	64
Rechnungsabgrenzung	6	0	7	0	-1
Gesamtkapital	7.787	99	7.537	100	250

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2016 und 31.12.2015 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.963	6.846
Eigenkapital	2.177	1.969
Deckungslücke	4.786	4.877
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	4.847	4.867
Finanzierungsüberhang/-lücke	61	-10

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 31,3 % (Vorjahr 28,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100,9 % (Vorjahr 99,9 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.177 gegenüber T€ 1.969 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 250 höheren Bilanzsumme von 26,1 % im Vorjahr auf 28,0 % am Bilanzstichtag.

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

5. Chancen und Risiken

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

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

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

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

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie zur Geschäftsführung bestanden in 2016 nicht. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt.

6. 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 2017 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2017-03-15

Uwe Mattis
Geschäftsführer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Den Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Wir haben 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Malchin, den 22.05.2017

Dr. W. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung statt. Es erfolgte die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015 und zur Gewinnverwendung 2015.

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

c) *In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S. d. § 125 Absatz 1 Satz 5 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 5 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.

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 2016 wurde am 14.12.2015 durch den Aufsichtsrat und am 15.12.2015 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 beigefügt.

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

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

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

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

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

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

f) *Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?*
Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Entgelte ergeben sich im Wesentlichen aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge).

Die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich im Lastschrifteinzugsverfahren eingezogen, soweit Einzugsermächtigungen vorliegen. 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 Rechnungswesens, die Kostenstellenrechnung und der Wirtschaftsplan eingesetzt.

Zum Prüfungszeitpunkt lag uns die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems in der Fassung 12/2016 vor. Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen.

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

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

c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

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

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

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

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Im Rahmen des Wirtschaftsplanes werden Investitionen sowie deren Finanzierung geplant. Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen geplant. Demgegenüber stehen Zugänge im Anlagevermögen

in Höhe von	TEUR	333,
von denen	TEUR	305

auf ein Mietwohngrundstück entfallen, das von der Stadt Burg Stargard nach der Fusion mit der Gemeinde Cammin in die Gesellschaft eingelegt wurde.

Die übrigen Zugänge betreffen mit	TEUR	19

eine Zufahrt und die Befestigung von Pkw-Stellflächen eines Mietwohngrundstückes, die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt wurden sowie Schaukästen in 27 Objekteingängen mit TEUR 9.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Feststellungen ergeben.

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

Die Abwicklung des Wirtschaftsplanes wird durch den Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

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

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

Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben.

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

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

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) *Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?*

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

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

Die Protokolle deuten auf hinreichende Informationen hin.

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

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

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

Auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrates erfolgten keine Berichterstattungen.

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

Hierfür bestehen keine Anzeichen.

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

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

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

Derartige Vorfälle wurden nicht gemeldet bzw. es waren im Berichtsjahr keine Anzeichen dafür erkennbar. Für das Berichtsjahr haben alle Aufsichtsratsmitglieder sowie der Geschäftsführer eine Erklärung abgegeben, dass sie 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	2.120
Sonderposten für Investitionszuschüsse	TEUR	57
Rückstellungen	TEUR	25
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	TEUR	4.863
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	TEUR	249
Sonstige kurzfristige Passiva	TEUR	473
	TEUR	7.787

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 27 % (Vorjahr 25 %). Damit liegt diese knapp oberhalb der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern für Wohnungsunternehmen festgelegten Risikogrenze von 25%. Finanzierungsprobleme sind aufgrund der Eigenkapitalquote nicht zu erwarten.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss vollständig 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 169 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 955 belaufen.

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

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

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

Solche Tatbestände sind uns nicht bekannt geworden.

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

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

e) Welche Kreditvolumina stehen in den Jahren 2017 bis 2019 jeweils zur Prolongation an?

In den Jahren 2017 - 2019 stehen Kreditvolumina in Höhe von TEUR 2.664 zur Prolongation an.

f) Entspricht der Jahresabschluss der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (BGBl I S. 1245)?

Der Jahresabschluss entspricht der genannten Verordnung.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Inhaltsverzeichnis

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

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2016 ist diesem Bericht als Anlage 1 beigefügt. Der Anlagennachweis, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist, dient der weiteren Erläuterung der Bilanz. Er ist nach dem Bruttoprinzip aufgemacht, d. h. die Anschaffungswerte und Wertberichtigungen werden voll ausgewiesen und erst in einer Schlussspalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2016 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2015 an.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen	EUR	6.962.842,51
	EUR	6.845.692,56
1. Grundstücke mit Wohnbauten	EUR	6.894.683,01
	EUR	6.774.787,79

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag Grundstücke mit Wohnbauten mit insgesamt 246 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit ausgewiesen. Die Wohnflächen dieser Bauten betragen zum Bilanzstichtag 13.692,36 m², die Gewerbefläche 156,75 m².

Entwicklung:	Grund und Boden	Wohnbauten	Außenanlagen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2016	778	5.933	64	6.775
+ Zugänge	47	259	19	325
+ Umbuchungen	0	3	0	3
- Abschreibungen planmäßig	0	-168	-6	-174
- Abschreibungen außerplanmäßig	0	-34	0	-34
Stand 31.12.2016	825	5.993	77	6.895

Mit Wirkung vom 01.01.2016 hat die Stadt Burg Stargard nach der Fussion der Stadt Burg Stargard mit der Gemeinde Cammin der Gesellschaft ein Mietwohngrundstück mit zehn Wohneinheiten im Ortsteil Cammin übertragen. Dieses Objekt stellt die Zugänge beim Grund und Boden und den Wohngebäuden dar. Bereits im Vorjahr entstandene Aufwendungen in diesem Zusammenhang wurden im Berichtsjahr hierher umgebucht.

Der Zugang bei den Außenanlagen betrifft die Zuwegung und Parkflächenbefestigung des Mietwohngrundstückes Quastenberg 3a.

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

Bei einem Objekt im Ortsteil Gramelow waren im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 34 vorzunehmen.

2. Grundstücke ohne Bauten	EUR	68.159,50
	EUR	68.159,50

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

3. geleistete Anzahlungen	EUR	0,00
	EUR	2.745,27

Unter dieser Position werden im Vorjahr Aufwendungen für ein Wertgutachten des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin ausgewiesen, das mit notariellem Vertrag vom 04.01.2016 von der Stadt Burg Stargard in die Gesellschaft eingelegt wurde. Die Aufwendungen wurden sodann in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgebucht.

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte	EUR	347.517,61
	EUR	307.341,68

1. Unfertige Leistungen	EUR	342.852,90
	EUR	306.226,82

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

Den unfertigen Leistungen von	TEUR	343
stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von	TEUR	368

gegenüber.

2. Vorräte	EUR	4.664,71
	EUR	1.114,86

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	10.296,16
	EUR	11.533,81

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	5.646,46
	EUR	7.654,49

Zusammensetzung:	2016	2015
	TEUR	TEUR
- Mieten und Umlagen	30	30
- Einzelwertberichtigung	-24	-22
	6	8

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 noch nicht ausgeglichen.	TEUR	3

2. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	4.649,70
	EUR	3.879,32

Diese Position betrifft:

	2016 TEUR	2015 TEUR
- Forderungen gegenüber Versicherungen	2	2
- Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	3	2
	5	4

III. Flüssige Mittel

Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	466.011,79
	EUR	372.462,38

Zusammensetzung:

	2016 TEUR	2015 TEUR
- Aareal Bank AG (Girokonto)	410	317
- DKB Deutsche Kreditbank AG (Festgeldkonten)	56	55
	466	372

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

Passivseite

A. Eigenkapital

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

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

Es liegt ein aktueller Handelsregisterauszug vom 20.03.2017 vor.

II. Kapitalrücklage	EUR	97.897,90
	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.

In 2016 wurde ein weiteres Grundstück der Gemarkung Cammin teilentgeltlich eingelegt. Der Verkehrswert dieses Grundstückes beträgt TEUR 292,
die Gesellschaft führt als Gegenleistung die auf dem Grundstück lastende Finanzierung in Höhe von TEUR 252
fort.

III. Gewinnrücklagen

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

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

2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	EUR	97.000,00
	EUR	97.000,00

3. Andere Gewinnrücklagen	EUR	892.837,15
	EUR	793.957,95

Entwicklung:

Stand 01.01.2016	TEUR	794
+ Bilanzgewinn 2015	TEUR	99
Stand 31.12.2016	TEUR	893

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 08.12.2016 wurde der Bilanzgewinn 2015 der Position „Andere Gewinnrücklagen" zugeführt.

IV. Bilanzgewinn	EUR	169.463,09
	EUR	98.879,20

Zusammensetzung:	2016	2015
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	169	110
2. Gewinnvortrag	99	143
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-99	-154
	169	99

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2016 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	EUR	57.594,41
	EUR	59.480,57

Entwicklung:

Stand 01.01.2016	TEUR	59
- Auflösung	TEUR	-2
Stand 31.12.2016	TEUR	57

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

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

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	EUR	24.961,76
	EUR	25.746,22

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

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	4.863.129,60
	EUR	5.118.057,39

Zusammensetzung:	2016	2015
	TEUR	TEUR
- Modernisierung / Instandhaltung	2.954	3.108
- LFI Landesmittel	724	765
- Objektfinanzierung	857	876
- Altkredite	328	369
Summe Kredite	4.863	5.118

Entwicklung der Kredite:

Stand 01.01.2016	TEUR	5.118
- Tilgungen	TEUR	-255
Stand 31.12.2016	TEUR	4.863

Die Kreditsalden per 31.12.2016 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	EUR	248.770,28
	EUR	0,00

Mit der Einlage des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin durch die Gesellschafterin hat die Gesellschaft als Gegenleistung vertragsgemäß die auf dem Objekt lastende Finanzierung fortzuführen.

Dazu wurde mit der Stadt Burg Stargard eine Kreditvereinbarung geschlossen, mit der die bei der Stadt verbleibende Objektfinanzierung zu gleichen Konditionen an die Gesellschaft weitergegeben wird.

Stand 01.01.2016	TEUR	0
+ Zugang	TEUR	252
- Tilgungen	TEUR	-3
Stand 31.12.2016	TEUR	249

3. Erhaltene Anzahlungen	EUR	367.940,10
	EUR	349.164,91

Hierbei handelt es sich um die von den Mietern geleisteten Umlagevorauszahlungen für 2016 auf die Betriebs- und Heizkosten.

Den erhaltenen Anzahlungen von	TEUR	368
stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von	TEUR	343
gegenüber.		

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	7.745,97
	EUR	3.967,73

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

Zum Prüfungszeitpunkt waren diese Verbindlichkeiten bis auf	TEUR	3
beglichen.		

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	89.411,68
	EUR	62.338,56

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:	2016	2015
Verbindlichkeiten aus	TEUR	TEUR
- Betriebskosten	37	24
- Investitionen	38	19
- Instandhaltungen	14	19
	89	62

6. Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	1.428,00
	EUR	1.428,00

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

E. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	6.016,07
	EUR	7.072,12

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar des Folgejahres.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2016 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2015 an.

1. Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung	EUR	1.042.110,58
	EUR	994.215,47

Zusammensetzung:	2016 TEUR	2015 TEUR
- Sollmieten	743	711
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-14	-23
Zwischensumme	729	688
- abgerechnete Betriebskosten	319	313
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-6	-7
	313	306
	1.042	994

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 246 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 236) und eine Gewerbeeinheit.

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	36.626,08
	EUR	4.268,46

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

3. Sonstige betriebliche Erträge	EUR	31.754,77
	EUR	32.719,74

Die Position enthält u. a.:

	2016 TEUR	2015 TEUR
- Versicherungsentschädigungen	18	23
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3	3
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	2	2
- Erträge aus Mahngebühren	3	1
- Auflösung von Wertberichtigungen	2	1

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	444.595,52
	EUR	459.959,70

Zusammensetzung:

	2016 TEUR	2015 TEUR
- Heizkosten	146	144
- Betriebskosten	187	162
- Grundsteuer	18	17
- Instandhaltung Wohnungen	92	135
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2	2
	445	460

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	EUR	3.755,04
	EUR	3.755,04

b) Soziale Abgaben	EUR	704,56
	EUR	696,84

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.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR	215.703,71
	EUR	167.538,28

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der Bestandteil des Anhanges (Anlage 3) ist. Die Abschreibungen erfolgten planmäßig linear. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB sind in Höhe von TEUR 34 enthalten.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	83.089,47
	EUR	91.602,47

In dieser Position sind folgende Aufwendungen enthalten:	2016 TEUR	2015 TEUR
- Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	54	52
- Verlust aus Anlagenabgängen	0	13
- Aufwendungen für Beratungsleistungen	6	10
- Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	6	6
- Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	5	4
- Vermessungskosten	5	0
- D&O Versicherung	2	2

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	207,56
	EUR	874,37

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Bankguthaben und Mietforderungen.

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	193.387,60
	EUR	198.146,51

Ausgewiesen werden Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

10. Jahresüberschuss	EUR	169.463,09
	EUR	110.379,20
11. Gewinnvortrag	EUR	98.879,20
	EUR	143.026,51
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen	EUR	-98.879,20
	EUR	-154.526,51
13. Bilanzgewinn	EUR	169.463,09
	EUR	98.879,20

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 31.12.2016 und zum Vorjahr nachfolgende Bestände:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohnungen	246	236
Garagen/ Stellplätze	102	89
Gewerbeeinheiten	1	1

Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Leerstandquote 2,44 % und betrifft 6 Wohnungen.

Die Gesellschaft hat insgesamt einen Bestand von 41.616 m² Grund und Boden mit einer Wohnfläche von 13.692,36 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 mietpreisrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Gesellschaft aus den §§ 557 ff. BGB sowie ggf. aus den vertraglichen Vereinbarungen mit Kreditgebern.

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

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

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

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

Zum 31.12.2016 sind hieraus einschließlich der Verzinsung der Kautionen Guthaben
in Höhe von EUR 75.206,54
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. Im Anhang wird auf das Kautionsguthaben zum 31.12.2016 als Treuhandguthaben/ -verbindlichkeiten verwiesen.

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 2016 waren zum Zeitpunkt der Prüfung in Vorbereitung. Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Heizhäuser. Die Versorgung erfolgt über Heizstationen.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft keine Tätigkeiten nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Erfolgsplan - Istvergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Abweichung 2016 T€
1.	Umsatzerlöse	1.091,6	1.042,1	-49,5
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,0	36,6	36,6
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			
4.	Sonstige betriebliche Erträge	5,0	31,8	26,8
5.	Materialaufwand	484,3	444,6	-39,7
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	484,3	444,6	-39,7
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	173,1	215,6	42,5
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	173,1	215,6	42,5
	- davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB	0,0	33,7	33,7
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0		
	- davon nach § 253 Abs. 4 HGB	0,0		
8.	Konzessionsabgabe	0,0		
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	72,0	83,1	11,1
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	0,2	-0,1
	- 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	193,3	193,4	0,1
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	169,6	169,5	-0,1
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn-abführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0		
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0		
18.	Außerordentliche Erträge			
19.	Außerordentliche Aufwendungen			
20.	Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
22.	Sonstige Steuern			
23.	Jahresgewinn / Jahresverlust	169,6	169,5	-0,1

Finanzplan - Istvergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2016	Ist 2016	Abweichung
		T€	T€	T€
1	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	170	169	1
2	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	173	216	-43
3	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-2	-2	0
4	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	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	-39	39
7	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1	-1	0
8	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	31	-31
9	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
10	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	340	374	-34
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0
13	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	22	-22
14	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0
15	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
16	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
17	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
18	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
19	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
20	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
21	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
22	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
23	**Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	0	-22	22
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
25	Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	0	0	0
26	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0
27	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	259	258	1
28	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-259	-258	-1
29	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 28)	81	94	-13
30	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0	0
31	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	372	372	0
32	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	453	466	-13

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	2016 %	2015 %
Eigenkapitalquote (%)	28,0	26,1
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,7	4,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,8	5,6
Cash-Flow nach DVFA/SG (T€)	382,6	276,1
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	13,4	18,5
Anlagendeckungsgrad I (%)	31,3	28,8
Anlagendeckungsgrad II (%)	100,8	99,8
1. Liquiditätsgrad (%)	61,2	53,2
3. Liquiditätsgrad (%)	108,1	98,7

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2016	2015
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je qm und Monat (€)	4,49	4,49
Betriebskosten je qm/Monat (€)	1,21	0,97
Heizkosten je qm/Monat (€)	0,90	1,05
Instandhaltungskosten (durchschn. Wohn- und Nutzfläche)		
je qm/Monat (€)	0,55	0,84
je qm/jährlich (€)	6,66	10,08
Fremdkapitalzinsen (durchschn. Wohn- und Nutzfläche) je qm/Monat (€)	1,16	1,24
Anteil an Kaltmiete (%)		
a) Zinsen	26,6	28,8
b) Kapitaldienst	61,6	64,6
Investitionen je qm (€)(durchschn. Wohn- und Nutzfläche)	0,0	0,0
Verwaltungskosten je WE (€) (durchschn. WE)	321,40	309,11
durchschnittliche Buchwerte Grundstücke und Wohnbauten (€) (Stichtagswerte)	497,90	510,11
Wohnbauten		
nur Grund und Boden je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	26,83	25,06
nur Gebäude je qm Wohnfläche (Stichtagswerte) (€)	428,57	442,21
durchschn. Verschuldung je qm (€)	351,15	385,37
Anteil Erlösschmälerung (%)	2,1	3,6
Fluktuationsquote (%)	10,6	11,4
Forderungsausfallquote (%)	0,2	0,3
Bewirtschaftungsrisiko (%)	2,37	3,53