



Betreff

Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2017 -

Sachbearbeitende Dienststelle:

Finanzen

Datum

27.09.2018

Sachbearbeitung:

Jana Linscheidt

Verantwortlich:

Linscheidt, Jana

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)

Sitzungstermin

12.11.2018

Status

Ö

Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)

27.11.2018

N

Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)

12.12.2018

Ö

Beschlussvorschlag:

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard bevollmächtigt der Stadtvertretung den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung folgendes beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 141.294,05 € 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 2017 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 2017 zu entlasten.

Rechtliche Grundlage:

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

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2017 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH

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

Lorenz
Bürgermeister



Unverbindliches Ansichtsexemplar

Maßgeblich ist der gebundene
Prüfungsbericht in Papierform

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft
mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2017

Auftrags-Nr.: 8.038.18

Kenn-Nr.: 85620

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	6
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II. Feststellungen zu § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB	8
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	8
2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	9
3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	9
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	24
4. Wirtschaftsplanung	26
4.1 Erfolgsplan	26
4.2 Finanzrechnung	27
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrages	27
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	27
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	27
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	28

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017
- II Lagebericht 2017
- III Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2017
- IV Rechtliche Verhältnisse
- V Steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushalts-
grundsatzgesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBiG)
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

A. PRÜFUNGSauftrag

- 1 Auf Vorschlag der

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

(im Folgenden Gesellschaft genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 19. Juni 2017 (GZ: 21-13.0231-421/2017) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 48 und in Anlage IX.

- 2 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.
- 3 Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450) sowie des Grundwerkes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz - KPG M-V - sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (in der jeweils aktuellen Fassung) erstellt worden.

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

- 4 Für die Durchführung der Prüfung und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - ist das Grundwerk des Landesrechnungshofes in der jeweiligen aktuellen Fassung Vertragsgegenstand sowie ergänzend die diesem Bericht als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge, Beschluss über die Gewinnverwendung und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.
- 6 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

7 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2017 war geprägt durch

1. einen stabilen Bestand an Wohnungen sowie
2. die aufwendige Strangsanierung des Objekts Weinbergsweg 15-15a.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt dar:

1. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas verbessert.
2. Hohe finanzielle Belastungen resultieren aus dem zu bedienenden Kapitaldienst.

Die Darstellungen der Geschäftsführung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

8 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung der Gesellschaft werden von der Geschäftsführung nur in Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.
 2. Die weitere Entwicklung des Unternehmens hängt von der Vermietbarkeit der Bestände ab. Die Gesellschaft lässt sich aus wirtschaftlichen Daten ableiten, dass der Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird.
 3. Gemäß den erstellten Planungen werden mittelfristig positive Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände erwartet.
- 9 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen.
- 10 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

II. FESTSTELLUNGEN ZU § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 11 Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist weitestgehend stabil. Die Kapitaldienstbelastung der Gesellschaft liegt 2017 bei rd. 58,0 %. Die Kapitaldienstbelastung liegt damit mit 8,0 % geringfügig über dem kritischen Wert von 50,0 %. Durch mittelfristig anstehende Kreditprolongationen bzw. Umschuldungen werden künftig Entlastungen erwartet.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Prüfung keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen im Sinne des § 321 HGB festgestellt.

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

- 12 Verstöße gegen die Vorschriften zur Rechnungslegung oder Unregelmäßigkeiten, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

- 13 Verstöße gegen sonstige gesetzliche oder gesellschaftsvertragliche Vorschriften, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 14 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Darüber hinaus sind Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, Gegenstand der Prüfung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 15 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 18. bis 22. Juni 2018 unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herrn Feld, in den Geschäftsräumen des Geschäftsbesorgers in Neubrandenburg durchgeführt. Der Beginn der Prüfung wurde gemäß dem Grundwerk des LRH M-V dem LRH angezeigt.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Geschäftsbesorger laufend erörtert und der Geschäftsführung zur Kenntnis gebracht. Der LRH wurde in Absprache gemäß dem Grundwerk des LRH M-V nicht über den Schlussbesprechungstermin informiert.

- 16 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 22. Juni 2018 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2017 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.
- 17 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards PS 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

- 18 Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsystem weniger stark auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung. Unter Heranziehung dieser Einschätzung haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Anwendung kamen.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte entsprechend unserem Prüfungsplan grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung haben wir unsere analytischen Prüfungshandlungen und stichprobenweisen Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Einzelfallprüfungen haben wir auf Basis einer bewussten Auswahl vorgenommen.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten und des Steuerberaters der Gesellschaft eingeholt.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 19 Die Buchführung wird über die EDV-Anlage des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (kurz: NEUWOBA), abgewickelt. Dort wurde der Gesellschaft eine eigene Unternehmensnummer eingerichtet. Der Geschäftsbesorger nutzt vertragsgemäß ein integriertes Gesamtbuchführungssystem (GES-Verfahren) über die Aareon Deutschland GmbH, Mainz. Neben der Finanzbuchhaltung werden folgende Nebenbuchhaltungen genutzt:

- Darlehen
- Bauten, Anlagevermögen
- Mieten
- Hausbewirtschaftung

Darüber hinaus wird der integrierte Zahlungsverkehr im GES-ERP-System eingesetzt.

Die einzelnen Bereiche des GES-Verfahrens lässt die Aareon Deutschland GmbH angabegemäß regelmäßig und ohne Beanstandungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen. Für die korrekte Anwendung im Unternehmen bleibt indes der Anwender (hier: Geschäftsbesorger) verantwortlich.

- 20 Eigene Programme, die sich auf die Buchhaltung auswirken könnten, setzt der Geschäftsbesorger angabegemäß nicht ein.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Geschäftsführung erstellte Planungsrechnungen sowie Protokolle der im Geschäftsjahr durchgeführten Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

- 21 Die Geschäfte der Gesellschaft werden auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die NEUWOBA geführt, so dass die Gesellschaft selbst kein Internes Kontrollsystem (IKS) aufgebaut hat. Durch unseren Auftrag, die Gesellschaft zu prüfen, ist das Interne Kontrollsystem der NEUWOBA nur in Hinblick auf die Abwicklung der Geschäftsbesorgung beurteilbar. Für die einzelnen Teilbereiche des betrieblichen Rechnungswesens ist ein Internes Kontrollsystem, insbesondere in Form organisatorischer Sicherungsmaßnahmen, vorhanden. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung feststellen können, dass die wesentlichen Grundsätze, z. B. hinsichtlich der Beachtung des Vier-Augen-Prinzips, eingehalten werden. Die vom Geschäftsführer abgezeichneten Kontrollen, die im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems festgelegt wurden, haben wir eingesehen.

2. Jahresabschluss

- 22 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von einer anderen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und unter dem 22. Mai 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 festgestellt und den Vortrag des Jahresüberschusses auf neue Rechnung beschlossen.

Die Freigabe durch den LRH gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V erfolgte am 12. Dezember 2017; Bemerkungen ergaben sich nicht.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den §§ 325 ff. HGB sowie die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V sind erfolgt.

- 23 Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2017 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.
- 24 Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde kein Gebrauch gemacht (Geschäftsführer-/Organbezüge).

3. Lagebericht

- 25 Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 27 Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert. Änderungen in den Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen gegenüber dem Vorjahr hat es nicht gegeben.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

- 28 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

- 29 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr zusammengefasst. Das Anlagevermögen wurde dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen angesehen. Der Sonderposten für Investitionszulage ist in voller Höhe dem Eigenkapital zugerechnet worden. Das Umlaufvermögen und der größte Teil der Rückstellungen wurden als kurzfristig angesehen. Die Verbindlichkeiten sind entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs berücksichtigt.

	31. Dezember 2017		2016		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktivseite						
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>						
Anlagevermögen	6.789	88,0	6.963	89,4	-174	-2,5
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	923	12,0	824	10,6	99	12,0
Gesamtvermögen	7.712	100,0	7.787	100,0	-75	-1,0
Passivseite						
<u>Eigenkapital</u>						
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>	2.316	30,0	2.177	28,0	139	6,4
Verbindlichkeiten	4.537	58,8	4.842	62,1	-305	-6,3
Rückstellungen	5	0,1	5	0,1	0	0,0
	4.542	58,9	4.847	62,2	-305	-6,3
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	91	1,2	20	0,3	71	355,0
Verbindlichkeiten	756	9,8	737	9,4	19	2,6
Rechnungsabgrenzung	7	0,1	6	0,1	1	16,7
	854	11,1	763	9,8	91	11,9
Gesamtkapital	7.712	100,0	7.787	100,0	-75	-1,0

- 30 Das Anlagevermögen verringerte sich im Berichtsjahr durch planmäßige Abschreibungen um Tsd. € 174.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um Tsd. € 99 ergibt sich insbesondere aus dem Anstieg der flüssigen Mittel und der sonstigen Vermögensgegenstände, denen ein Rückgang bei den unfertigen Leistungen gegenübersteht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses um Tsd. € 141 erhöht, dem die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von Tsd. € 2 gegenübersteht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten (Tsd. € 4.293) und den Gesellschaftern (Tsd. € 243). Sie verminderten sich im Geschäftsjahr 2017 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von Tsd. € 258.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich durch die Zuführung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen um Tsd. € 71 erhöht.

Die Vermögensstruktur (Aktivseite) der Bilanz der Gesellschaft ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens (88,0 %; Vorjahr: 89,4 %) gekennzeichnet.

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 28 % auf 30 % angestiegen. Sie liegt im branchenüblichen Bereich.

- 31 Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2017	2016	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.789	6.963	-174
Eigenkapital	2.316	2.177	139
Deckungslücke	-4.473	-4.786	313
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	4.537	4.842	-305
Übriges	5	5	0
Finanzierungsüberschuss	69	61	8

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das langfristig gebundene Vermögen zu 34,1 % (Vorjahr: 31,3 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100,9 % (Vorjahr: 100,8 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

- 32 Stille Reserven waren weder im Anlage- noch im Umlaufvermögen zum Bilanzstichtag zu erkennen.

Schwebende Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Vermögenslage der Gesellschaft auswirken könnten, bestanden entsprechend der erhaltenen Rechtsanwaltsbestätigung und nach Angaben der Geschäftsführung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 nicht.

Die Erstellung einer Spartenbilanz ist nicht erforderlich, da sich die Geschäftstätigkeit nur auf die Bewirtschaftung eigener Bestände beschränkt.

- 33 An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte eingeräumt, die im Anhang angegeben wurden.

Mittelfristig gesehen stehen folgende Finanzierungsmittel (Restvalutastand zum 31. Dezember 2017) zur Prolongation (u. a. Auslauf von Zinsbindungsfristen) an:

	Finanzie- rungsmittel Tsd. €	Auslaufender Zinssatz %
2018	1.815	4,98
2019	267	4,60
2021	3	4,84
2022	141	3,99

- 34 Insgesamt sind damit die Vermögenslage und Finanzierung geordnet.

2. Finanzlage

- 35 Zum 31. Dezember 2017 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 569. Der Bestand an Zahlungsmitteln setzt sich ausschließlich aus jederzeit fälligen Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Verfügungsbeschränkungen bezüglich der ausgewiesenen Bestände liegen nicht vor. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	141	169
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	174	216
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	71	-1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5	-39
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-28	31
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-66	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	175	193
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>470</u>	<u>567</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	100	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34	-22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>66</u>	<u>-22</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-258	-258
Gezahlte Zinsen (für Dauerfinanzierungsmittel)	-175	-193
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-433</u>	<u>-451</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	103	94
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>466</u>	<u>372</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>569</u>	<u>466</u>

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2017 einen Zahlungsmittelzufluss von Tsd. € 470 aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Betrachtung:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	470	567
Gezahlte Zinsen	<u>-175</u>	<u>-193</u>
	295	374
Planmäßige Tilgung	<u>-258</u>	<u>-258</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u>37</u>	<u>116</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen.

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft tilgt der Cashflow des Geschäftsjahres 2017 das zum 31. Dezember 2017 bestehende Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern in Höhe von Tsd. € 4.609 in rund 16 Jahren (Vorjahr: rund 13 Jahre), was die Restlaufzeit der bestehenden Kredite (Annuitätendarlehen) übersteigt, aber innerhalb der Restnutzungsdauer der belehnten Objekte liegt.

- 36 Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember 2 0 1 7 Tsd. €	2 0 1 6 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	569	466	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			103
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	19	10	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	330	270	
Lieferantenverbindlichkeiten	80	89	
Rückstellungen	91	20	
Übrige Verbindlichkeiten	13	16	
Überdeckung I	74	81	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-7
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und Vorräte	335	348	
Erhaltene Anzahlungen	341	368	
Überdeckung II	68	61	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			7

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2017 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag - wie im Vorjahr - durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen vollständig gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine um Tsd. € 7 auf Tsd. € 68 gestiegene Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen).

- 37 Nachfolgend geben wir auf Grundlage des vierjährigen Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine vereinfachte Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2018 zu erwartenden Mittelzuflüsse und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	158
Abschreibungen beim Anlagevermögen	174
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-5
Cashflow	327
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	0
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5
Sonstige Vorgänge	-2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	330
Planmäßige Tilgungen	-283
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	47
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	31
Auszahlungen für Investitionen	-36
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0
Außerplanmäßige Tilgungen	0
Cashflow aus Außenfinanzierung	0
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	42
Finanzmittelbestand am 1. Januar	634
Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)	676

Die Vorscheurechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2018, dass der ermittelte Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit die Tilgungen des Jahres in Höhe von Tsd. € 283 vollständig gewährleistet.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies galt auch für den Zeitraum bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2018).

38 Nach der Finanzplanung ergeben sich folgende Entwicklungen:

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Erträge	1.071	1.073	1.075	1.076
Aufwendungen	-913	-911	-909	-903
Ergebnisse	<u>158</u>	<u>162</u>	<u>166</u>	<u>173</u>
<u>Liquidität 1. Januar</u>	634	676	721	763
Ergebnisse	158	162	166	173
Investitionen/Verkäufe	0	0	0	0
Veränderung Rückstellungen	-5	-5	-5	-5
Tilgung Kredite	-283	-284	-290	-280
Abschreibungen	174	174	173	170
Auflösung Sonderposten	-2	-2	-2	-2
<u>Liquidität 31. Dezember</u>	<u>676</u>	<u>721</u>	<u>763</u>	<u>819</u>

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung:	Sollmieten in 2018 und Folgejahren steigend um ca. Tsd. € 2 p. a.
Erlösschmälerungen:	Rund 3 % der Sollmieten
Investitionen/ Modernisierungen:	Investitionen sind im Planungszeitraum nicht geplant.
Verkäufe:	Verkäufe sind im Planungszeitraum nicht geplant.
Instandhaltung:	Für das Geschäftsjahr 2018 sind Instandhaltungsaufwendungen von Tsd. € 125 veranschlagt; ab 2019 bis 2021 sind durchschnittlich Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 131 p. a. geplant.
Zinsentwicklung:	Sinkend durch planmäßige Tilgungsleistungen.
Abschreibungen:	Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Planungszeitraum nicht geplant.
Sonstiges:	Zusätzlichen Ausgaben sind im Planungszeitraum nicht geplant.

Die Prämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus der jetzigen Sicht vertretbar.

Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der Prämissen für den Zeitraum bis 2021 eine gesicherte Liquidität ergibt. Wesentliche Faktoren der künftigen Zahlungsfähigkeit sind Sparmaßnahmen im Investitionsbereich, keine relevanten Änderungen auf dem Kapitalmarkt sowie ein geringer Leerstand.

3. Ertragslage

- 39 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für 2017 und 2016 ist die folgende Übersicht entwickelt worden, für die die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert wurden.

Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 1 7	2 0 1 6	Veränderungen	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
Betriebsergebnis	75	203	-128	-63,1
Finanzergebnis	0	0	0	-
Ordentliches Ergebnis	75	203	-128	-63,1
Neutrales Ergebnis	66	-34	100	294,1
Jahresergebnis	141	169	-28	-16,6

Die Erstellung eines Betriebsabrechnungsbogens/einer Spartenrechnung erübrigte sich für die Gesellschaft, da sie ausschließlich die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes betreibt.

- 40 Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung (= Betriebsergebnis) ist wie im Vorjahr positiv. Der Rückgang des Betriebsergebnisses ist vor allem durch die gegenüber dem Vorjahr deutlich geringeren Aktivierungen umlagefähiger Betriebskosten infolge des gestiegenen Leerstandes und die korrespondierend deutlich höheren Bewertungsabschläge verursacht.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 1 7	2 0 1 6	Veränderungen	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung				
Mieten und Pachten (Soll)	733	745	-12	-1,6
Erlösschmälerungen	-24	-22	-2	-9,1
Umlagen	344	319	25	7,8

Die Sollmieten und Pachten haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 12 verringert. Diese Verringerung steht im Zusammenhang mit dem Leerstand von Wohnungen und Mietminderungen. Die Erlösschmälerungen stiegen um Tsd. € 2 auf Tsd. € 24.

Die Entwicklung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen (Betriebs- und Heizkosten) ist für die Ergebnisentwicklung grundsätzlich nicht relevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
Aufwendungen Hausbewirtschaftung				
Betriebs-/Heizkosten	331	333	-2	-0,6
Instandhaltungen	199	92	107	116,3
Personalaufwand	4	4	0	0,0
Abschreibungen	174	216	-42	-19,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	90	83	7	8,4
Zinsaufwand	175	193	-18	-9,3

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist für die Ergebnisentwicklung nur insoweit relevant, als es sich um nicht umlagefähige Beträge handelt.

- 41 Das Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge aus Forderungen und ist für das Unternehmen, wie im Vorjahr, nur von geringer Bedeutung.
- 42 Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Neutrale Erträge</u>		
Auflösung/Verbrauch von sonstigen Rückstellungen	3	4
Erträge aus Objektverkauf	66	0
Sonstiges	2	4
	<u>71</u>	<u>8</u>
<u>Neutrale Aufwendungen</u>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	34
Wertberichtigungen auf Forderungen	5	5
Sonstiges	2	3
	<u>7</u>	<u>42</u>
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>64</u>	<u>-34</u>

Das neutrale Ergebnis im Berichtsjahr 2017 wird im Wesentlichen durch die Erträge aus dem Objektverkauf beeinflusst.

- 43 Nach dem aktuellen Erfolgsplan für 2018 und drei Folgejahre rechnet die Gesellschaft mit nachstehenden Jahresergebnissen:

	<u>Tsd. €</u>
2018	158,4
2019	161,9
2020	165,6
2021	172,6

Es werden positive Jahresergebnisse erwartet. Dabei wird unterstellt, dass die Ertragswerte der Wohnbauten den Buchwerten entsprechen.

- 44 Die Ertragslage der Gesellschaft ist trotz des Rückgangs der Finanzierungskosten weiterhin als nicht völlig zufriedenstellend zu bezeichnen. Die in der Vergangenheit eingeschränkte Ertragskraft sowie die vormals geringen Mittelreserven beschränken den Handlungsspielraum der Gesellschaft im Investitions- und Instandhaltungsreich.

4. Wirtschaftsplanung

- 45 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2018 und die drei Folgejahre eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung erstellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter die Jahresplanung 2018-2021 in der vorliegenden Fassung zu bestätigen. Die Wirtschaftsplanung wurde dann auskunftsgemäß der Stadt übergeben.

4.1 Erfolgsplan

- 46 Nach dem Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2017 ein Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € 234 ermittelt worden. Tatsächlich ergab sich ein Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 141. Die Ergebnisabweichung ist im Wesentlichen auf folgende Veränderungen zurückzuführen (vgl. Anlage VII des Berichtes):

	<u>Ergebnis- auswirkung</u> Tsd. €
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-75
Sonstigen betrieblichen Aufwendungen	-10

Abweichungen vom Erfolgsplan wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2017 vom Geschäftsbesorger im Rahmen von Plan/Ist-Vergleichen ermittelt und dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat regelmäßig zur Kenntnis gegeben.

4.2 Finanzrechnung

- 47 Die Gesellschaft hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine Finanzrechnung entsprechend den rechtlichen Vorgaben erstellt. Auf eine Abweichungsanalyse wurde verzichtet; wir verweisen auf Anlage VII des Berichtes.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUPTRAGES

I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

- 48 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX gemachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUPTRAGES

- 49 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen (vgl. Tz 1).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde durch die Gesellschaft ein Objektverkauf durchgeführt. Die Abwicklung und Transaktion verlief ordnungsgemäß.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 50 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 22. Juni 2018 den folgenden mit einem Hinweis versehenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit
beschränkter Haftung Burg Stargard

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 Gesellschaftsvertrags 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 Lageberichts. 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 und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in 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. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Belastung der finanziellen Situation der Gesellschaft aufgrund der hohen Kapitaldienstbelastungen hin.“

Rostock, den 22. Juni 2018



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock


Feld
Wirtschaftsprüfer


Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVSEITE

	31.12.2017		31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.687.057,39		6.894.683,01
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50		68.159,50
3. Anlagen im Bau	<u>33.953,16</u>		<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		6.789.170,05	6.962.842,51
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	330.486,06		342.852,90
2. Vorräte	<u>4.218,15</u>	334.704,21	4.664,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.405,16		5.646,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.728,08</u>	19.133,24	4.649,70
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>569.398,28</u>	<u>466.011,79</u>
Bilanzsumme		<u><u>7.712.405,78</u></u>	<u><u>7.786.668,07</u></u>

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56
II. Kapitalrücklage		97.897,90
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	<u>1.062.300,24</u>	892.837,15
IV. Bilanzgewinn		<u>141.294,05</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>2.260.964,25</u>
B. Sonderposten für Investitions- zulage zum Anlagevermögen		55.708,25
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen		96.050,36
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.619.876,73	4.863.129,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	245.916,64	248.770,28
3. Erhaltene Anzahlungen	341.259,49	367.940,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.008,42	7.745,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.790,11	89.411,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 49,96	<u>1.477,96</u>	5.292.329,35 (1.428,00 0,00)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.353,57</u>
Bilanzsumme		<u><u>7.712.405,78</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017		2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		1.053.142,35	1.042.110,58
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.366,84	36.626,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		92.546,45	31.754,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>548.459,66</u>	444.595,52
Rohergebnis		584.862,30	665.895,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.755,04		3.755,04
b) Soziale Abgaben	<u>649,72</u>	4.404,76	<u>704,56</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		173.800,64	215.703,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		90.230,31	83.089,47
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		102,88	207,56
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 82,85		175.235,42	193.387,60
			(<u>98,46</u>)
10. Jahresüberschuss		141.294,05	169.463,09
11. Gewinnvortrag		169.463,09	98.879,20
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-169.463,09</u>	<u>-98.879,20</u>
13. Bilanzgewinn		<u><u>141.294,05</u></u>	<u><u>169.463,09</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

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 01.01.2017 bis zum 31.12.2017. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 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 die Herrichtung von befestigten Außenanlagen. Die Maßnahme war zum Bilanzstichtag nicht abgeschlossen.

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 0,9 T€ (Vorjahr 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.

Rücklagen:

Die Kapital- sowie die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	Stand		Stand
	01.01.2017	Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	31.12.2017
	€	€	€
Kapitalrücklage	97.897,90	0,00	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	892.837,15	169.463,09	1.062.300,24

Den anderen Gewinnrücklagen wurden mit Beschluss der Gesellschafter vom 19.10.2017 169,5 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 (2017: 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					Stand per
	01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	723,37	723,37	0,00	0,00	73.171,24	73.171,24
für Jahresabschluss und Beratung	12.000,00	10.380,25	1.619,75	0,00	11.000,00	11.000,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.038,39	923,26	0,00	82,85	1.031,14	5.229,12
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	7.000,00	5.834,71	1.165,29	0,00	6.550,00	6.550,00
für sonstige Verwaltungskosten	200,00	86,50	113,50	0,00	100,00	100,00
	24.961,76	17.948,09	2.898,54	82,85	91.852,38	96.050,36

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 871.119,57 (Vorjahr € 955.135,04) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert durch GPR 1)
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.619.876,73	326.571,64	1.257.412,31	3.035.892,78	3.974.924,14
	(4.863.129,60)	(266.944,65)	(1.103.286,30)	(3.492.898,65)	(4.154.985,80)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	245.916,64	2.910,85	12.238,82	230.766,97	0,00
	(248.770,28)	(2.853,64)	(11.998,27)	(233.918,37)	(0,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	341.259,49	341.259,49	0,00	0,00	0,00
	(367.940,10)	(367.940,10)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.008,42	4.008,42	0,00	0,00	0,00
	(7.745,97)	(7.745,97)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.790,11	79.790,11	0,00	0,00	0,00
	(89.411,68)	(89.411,68)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.477,96	1.477,96	0,00	0,00	0,00
	(1.428,00)	(1.428,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	5.292.329,35	756.018,47	1.269.651,13	3.266.659,75	3.974.924,14
	(5.578.425,63)	(736.324,04)	(1.115.284,57)	(3.726.817,02)	(4.154.985,80)

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 2017 i. H. v. 10,7 T€ 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 (1.053,1 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 76,3 T€ (Vorjahr 75,2 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 2017 – 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 6,0 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 € 971,44.

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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 141,3 T€ ab. Ich schlage vor, diesen in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Burg Stargard, den 2018-06-07



Uwe Mattis
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung en €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 01.01.2017 €	Zugang €	Abgang €	Stand am 31.12.2017 €	31.12.2016 €
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.497.698,70	0,00	124.578,26	0,00	11.373.120,44	4.603.015,69	173.800,64	90.753,28	4.686.063,05	6.687.057,39
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
3. Anlagen im Bau Anlagevermögen insgesamt	0,00	33.953,16	0,00	0,00	33.953,16	0,00	0,00	0,00	0,00	33.953,16
	11.565.858,20	33.953,16	124.578,26	0,00	11.475.233,10	4.603.015,69	173.800,64	90.753,28	4.686.063,05	6.789.170,05
										6.962.842,51

Lagebericht 2017

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 31.12.2017 über 239 Wohnungen mit insgesamt 13.325,27 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2017, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2017 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
modernisierungsbedürftige Wohnungen	1	0,4
Wohnungsbestand insgesamt	239	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 141,3 (Vorjahr i.H. von T€ 169,5). Dieser entspricht im Wesentlichen unserer Planung. Abweichend zur Planung sind höhere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Auf Grund häufiger Rohrbrüche, machte es sich erforderlich im Objekt Weinbergsweg 15-15a die Sanitärstränge zu sanieren. Die Kosten dieser Maßnahme beliefen sich auf ca. 71,5 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (15,9 T€) sowie aus dem Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstückes mit unsaniertem Wohngebäude (66,1 T€).

	Plan 17 T€	Ist 17 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	1.079	1.053	-26
Bestandsveränderung	0	-12	-12
Sonstige betriebliche Erträge	70	92	22
Aufwand Hausbewirtschaftung	474	549	75
Rohergebnis	675	584	-91
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	174	174	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	80	90	10
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	183	175	-8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	233	141	-92
Jahresüberschuss	233	141	-92

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,47 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,49 €/m²) geringfügig verringert. Die Mieterfluktuation lag mit 10,4 % in 2017 unter der Vorjahresfluktuation in Höhe von 10,6 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2015	2016	2017
Zahl der Einwohner	5.019	4.939	4.947

Per 31.12.2017 standen 6 Wohnungen (Vorjahr 6 Wohnungen und 1 Gewerberaum) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017			2016			Veränderungen
	T€	€/m ²	%	T€	€/m ²	%	T€
		(m ²)			(m ²)		
		(13.513)			(13.849)		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.053	77,92	99,2	1.042	75,24	94,5	11
Andere Lieferungen und Leistungen	0	0,00	-0,1	0	0,00	-0,1	0
Bestandsveränderungen	-12	-0,89	-1,1	37	2,67	3,4	-49
Sonstige betriebliche Erträge	21	1,55	2,0	24	1,73	2,2	-3
Betriebsleistung	1.062	78,59	100,0	1.103	79,64	100,0	-41
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	349	25,83	32,9	347	25,06	31,5	2
lfd. Instandhaltung	199	14,73	18,7	92	6,64	8,3	107
Personalkosten	4	0,30	0,4	4	0,29	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	83	6,14	7,8	76	5,49	6,9	7
übrige Aufwendungen	1	0,07	0,1	6	0,43	0,5	-5
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	636	47,07	59,9	525	37,91	47,6	111
Ergebnis vor Kapitaldienst	426	31,52	40,1	578	41,73	52,4	-152
Zinsen (Objektkredite)	175	12,95	16,5	193	13,94	17,5	-18
Abschreibungen	174	12,88	16,4	182	13,14	16,5	-8
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	77	5,69	7,2	203	14,65	18,4	-126
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			0			0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			0			0
Betriebs-/Finanzergebnis	77			203			-126
Neutrale Erträge	71			8			63
Neutrale Aufwendungen	7			42			-35
C. Neutrales Ergebnis	64			-34			98
Jahresergebnis	141			169			-28

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 126 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die Erhöhung der lfd. Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 175 (Vorjahr T€ 193) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2017 hauptsächlich durch den Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstückes mit unsaniertem Wohngebäude (66,1 T€) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€	%
Kaltmiete (Sollmiete)	726	738	-12	-1,6
mietfreie Zeit	-1	-2	1	50,0
Erlösschmälerung	-19	-14	-5	-35,7
Umlagen	340	313	27	8,6
	1.046	1.035	11	

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 198,6 (Vorjahr T€ 92,2) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 14,64 (Vorjahr € 6,66) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

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

3. Finanzlage

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

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

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

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

Für 5 Darlehen mit Zinsbindungsende in 2018 konnten bereits Prolongationsvereinbarungen getroffen werden. Die Zinssätze verringern sich ab Mai 2018 für 2 Darlehen von 5,03 % auf 1,67 %, ab Juni 2018 für ein Darlehen von 5,03 % auf 1,88 % sowie für 2 weitere Darlehen ab September 2018 von 4,95 % auf 1,73 %.

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 Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätseingängen 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 2017 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 402 (Vorjahr T€ 567)

	2017 T€	zum Vergleich 2016 T€	Veränderungen T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	141	169	-28
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	174	216	-42
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	71	-1	72
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	5	-39	44
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-28	31	-59
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-66	0	-66
Zinsaufwendungen/Zinserträge	175	193	-18
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	470	567	-97
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	100	0	100
Auszahlungen für Investitionen in AV	-34	-22	-12
Cashflow aus Investitionstätigkeit	66	-22	88
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-258	-258	0
Gezahlte Zinsen	-175	-193	18
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-433	-451	18
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	466	372	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	103	94	9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	569	466	103

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

	2017 T€	zum Vergleich 2016 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	470	567	-97
gezahlte Zinsen	-175	-193	18
	295	374	-79
planmäßige Tilgung	-258	-258	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	37	116	-79

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2017 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2017 bestehende Kreditvolumen von T€ 4.865 in rd. 15 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (27 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€ 56) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	6.789	88	6.963	89	-174
Umlaufvermögen	923	12	824	11	99
Gesamtvermögen	7.712	100	7.787	100	-75
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	2.316	30	2.177	28	139
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	4.537	59	4.842	62	-305
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	91	1	20	1	71
Verbindlichkeiten	756	10	737	9	19
Rechnungsabgrenzung	7	0	6	0	1
Gesamtkapital	7.712	100	7.787	100	-75

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2017 und 31.12.2016 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.789	6.963	-174
Eigenkapital	2.316	2.177	139
Deckungslücke	4.473	4.786	-313
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	4.542	4.847	-305
Finanzierungsüberhang	69	61	8

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 34,1 % (Vorjahr 31,3 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 101,0 % (Vorjahr 100,9 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.316 gegenüber T€ 2.177 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 75 niedrigeren Bilanzsumme von 28,0 % im Vorjahr auf 30,0 % 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 Altanschließbeiträge 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 2017 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 2018 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2018-06-07



Uwe Mattis
Geschäftsführer

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017
(Vorjahreswerte in Klammern)**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktivseite

ANLAGEVERMÖGEN

SACHANLAGEN

<u>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE</u>	€ 6.687.057,39
<u>RECHTE MIT WOHNBAUTEN</u>	(€ 6.894.683,01)

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag 239 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 13.325 m² und einer Gewerbeinheit mit einer Nutzfläche von 156,75 m² aus.

Der Bestand entwickelte sich wie folgt:

	31. Dezember	
	2017	2016
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>		
1. Januar	11.497.698,70	11.170.294,23
Zugänge	0,00	327.404,47
Abgänge	-124.578,26	0,00
	<u>11.373.120,44</u>	<u>11.497.698,70</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-4.603.015,69	-4.395.506,44
im Geschäftsjahr	-173.800,64	-207.509,25
auf Abgänge	90.753,28	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-4.686.063,05</u>	<u>-4.603.015,69</u>
<u>Buchwert zum 31. Dezember</u>	<u>6.687.057,39</u>	<u>6.894.683,01</u>

<u>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE</u>	€	<u>68.159,50</u>
<u>RECHTE OHNE BAUTEN</u>	(€	<u>68.159,50)</u>

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

<u>ANLAGEN IM BAU</u>	€	<u>33.953,16</u>
	(€	<u>0,00)</u>

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um die Gartenstraße 9-10 in Burg Stargard. Es werden zwei Parkplätze geschaffen, ein Containerplatz eingerichtet und barrierefreie Hauseingänge gebaut. Die Fertigstellung soll bis Ende 2018 erfolgen.

UMLAUFVERMÖGEN

UNFERTIGE LEISTUNGEN

€ 330.486,06
(€ 342.852,90)

Ausgewiesen werden die am Abschlussstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten.

Entwicklung:

	Heiz- und Warmwasser- kosten	Andere Betriebskosten	Gesamt
	€	€	€
<u>Stand 1. Januar 2017</u>	149.598,04	193.254,86	342.852,90
zuzüglich Wertberich- tigungen	-1.402,02	-1.287,59	-2.689,61
Abrechnung 2016	148.196,02	191.967,27	340.163,29
Zugänge aus Aufwendun- gen der Hausbewirtschaf- tung für das laufende Jahr	144.286,98	184.176,22	328.463,20
Zugänge aus Aufwendun- gen der Hausbewirtschaf- tung für das Vorjahr	-3.532,06	-2.302,65	-5.834,71
Zuführungen zu Rückstel- lungen	4.200,00	2.350,00	6.550,00
Grundsteuern	0,00	17.636,91	17.636,91
	144.954,92	201.860,48	346.815,40
abzüglich Wertberich- tigungen	-7.395,50	-8.933,84	-16.329,34
<u>Stand 31. Dezember 2017</u>	<u>137.559,42</u>	<u>192.926,64</u>	<u>330.486,06</u>

Die unfertigen Leistungen, denen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von Tsd. € 341 gegenüberstehen, waren zum Zeitpunkt der Prüfung (Juni 2018) noch nicht vollständig abgerechnet.

VORRÄTE

€	4.218,15
(€	4.664,71)

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um den Bestand an Heizmaterial. Den erfassten Beständen liegt eine Inventur zum 31. Dezember 2017 zugrunde.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG**

€	9.405,16
(€	5.646,46)

Zusammensetzung:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Mieten und Umlagen	37.224,97	29.572,32
Einzelwertberichtigungen	-27.819,81	-23.925,86
	<u>9.405,16</u>	<u>5.646,46</u>

Unter dieser Bilanzposition werden die Ansprüche der Gesellschaft, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit entstanden sind, ausgewiesen. Die Einzelwertberichtigungen betreffen die Mietforderungen, die von der Gesellschaft als uneinbringlich eingeschätzt werden.

Zum Prüfungszeitpunkt waren von den nicht wertberichtigten Forderungen Tsd. € 6 ausgeglichen.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

€	9.728,08
(€	4.649,70)

Zusammensetzung:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Forderungen gegen Versicherungen	1.288,71	1.855,46
Forderungen aus Steuern	25,24	25,24
Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	8.414,13	2.769,00
	<u>9.728,08</u>	<u>4.649,70</u>

FLÜSSIGE MITTEL

<u>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</u>	€ 569.398,28
	(€ 466.011,79)

Zusammensetzung:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten		
Aareal Bank AG (Girokonto)	513.961,10	410.484,61
DKB Deutsche Kreditbank (Festgeldkonto)	55.437,18	55.527,18
	<u>569.398,28</u>	<u>466.011,79</u>

Die Bestände auf den Giro und Festgeldkonten wurden durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

P a s s i v s e i t e**EIGENKAPITAL**

<u>GEZEICHNETES KAPITAL</u>	€	153.387,56
	(€	153.387,56)

Ausgewiesen wird das im Handelsregister eingetragene Stammkapital.

<u>KAPITALRÜCKLAGE</u>	€	97.897,90
	(€	97.897,90)

Die Kapitalrücklage 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. Des Weiteren wurde ein Grundstück der Gemarkung Cammin teilentgeltlich eingelegt. Der Verkehrswert dieses Grundstückes beträgt Tsd. € 292. Die Gesellschaft führt als Gegenleistung die auf dem Grundstück lastende Finanzierung in Höhe von Tsd. € 252 fort.

GEWINNRÜCKLAGEN

<u>SONDERRÜCKLAGE GEMÄSS § 27 Abs. 2 DMBilG</u>	€	709.084,50
	(€	709.084,50)

<u>GESELLSCHAFTSVERTRAGLICHE RÜCKLAGE</u>	€	97.000,00
	(€	97.000,00)

<u>ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN</u>	€	1.062.300,24
	(€	892.837,15)

<u>BILANZGEWINN</u>	€	<u>141.294,05</u>
	(€	<u>169.463,09)</u>

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	€
<u>Stand 1. Januar 2017</u>	169.463,09
Jahresüberschuss 2017	141.294,05
Einstellung in die Gewinnrücklage	-169.463,09
<u>Stand 31. Dezember 2017</u>	<u>141.294,05</u>

Der Bilanzgewinn 2016 wurde durch die Gesellschafterversammlung am 19. Oktober 2017 festgestellt und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

<u>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE</u>	€	<u>55.708,25</u>
<u>ZUM ANLAGEVERMÖGEN</u>	(€	<u>57.594,41)</u>

Der Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZulG 1999 für die an Wohngebäuden mit dem Baujahr vor dem 1. Januar 1991 in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, soweit es sich bei den Kosten um aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelte.

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
<u>Stand 1. Januar</u>	57.594,41	59.480,57
Auflösung	1.886,16	1.886,16
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>55.708,25</u>	<u>57.594,41</u>

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

RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

€	96.050,36
(€	24.961,76)

Die zusammengefasste Entwicklung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr 2017 stellt sich wie folgt dar:

	€
<u>Stand 1. Januar 2017</u>	24.961,76
Verbrauch	17.948,09
Auflösung	2.898,54
Zuführung	91.852,38
Auf-/Abzinsung	82,85
<u>Stand 31. Dezember 2017</u>	<u>96.050,36</u>

Eine detaillierte Darstellung der Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen enthält die Anlage VIII dieses Berichtes.

Der Verbrauch der Rückstellungen betrifft insbesondere noch ausstehende Rechnungen für Steuerberatung (Tsd. € 4), Prüfungskosten (Tsd. € 6) und aus Hausbewirtschaftung (Tsd. € 6).

Die Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus unterlassener Instandhaltung (Tsd. € 73).

VERBINDLICHKEITEN

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie Art und Umfang der Besicherung sind im Anhang dargestellt.

<u>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER</u>	€	4.619.876,73
<u>KREDITINSTITUTEN</u>	(€	4.863.129,60)

Zusammensetzung der Kredite:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Modernisierung/Instandhaltung	2.799.758,05	2.953.954,49
LFI Landesmittel	682.266,92	724.211,79
Objektfinanzierung	837.839,84	856.953,80
Altkredite	289.352,26	327.912,11
Nicht gebuchte Zinsen	10.659,66	97,41
	<u>4.619.876,73</u>	<u>4.863.129,60</u>

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Kredite gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Tsd. € 254 getilgt.

Die Kreditsalden zum Stichtag sind durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

<u>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER</u>	€	245.916,64
<u>GESELLSCHAFTERN</u>	(€	248.770,28)

Mit der Einlage des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin durch die Gesellschafterin hat die Gesellschaft 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 an die Gesellschaft weitergegeben wird.

Die Verbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	€
<u>Ursprungsbetrag</u>	251.567,82
Tilgung 2016	-2.853,64
Tilgung 2017	-2.797,54
<u>Stand 31. Dezember 2017</u>	<u>245.916,64</u>

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

€ 341.259,49
(€ 367.940,10)

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2017. Die Vorauszahlungen betreffen:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	181.604,49	180.892,25
Übrige Betriebskosten	159.655,00	187.047,85
	<u>341.259,49</u>	<u>367.940,10</u>

Den erhaltenen Anzahlungen stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 330 gegenüber.

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

€ 4.008,42
(€ 7.745,97)

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten und Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen. Sie wurden durch entsprechende Inventare belegt.

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN
UND LEISTUNGEN**

€ 79.790,11
(€ 89.411,68)

Zusammensetzung:

	31. Dezember	
	2 0 1 7	2 0 1 6
	€	€
Betriebskosten	25.750,24	37.231,62
Instandhaltungsleistungen	28.630,79	13.793,56
Investitionen	25.409,08	38.386,50
	<u>79.790,11</u>	<u>89.411,68</u>

Unter dieser Bilanzposition sind sämtliche Verpflichtungen vom Vertragspartner bereits erfüllter Leistungen ausgewiesen, für die die Gesellschaft die hierfür geschuldete Gegenleistung noch zu erbringen hat.

<u>SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</u>	€	<u>1.477,96</u>
	(€	<u>1.428,00)</u>

davon im Rahmen der		
sozialen Sicherheit:	€	49,96
(Vorjahr:	€	0,00)

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte.

<u>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	€	<u>7.353,57</u>
	(€	<u>6.016,07)</u>

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

**UMSATZERLÖSE AUS DER HAUS-
BEWIRTSCHAFTUNG** € **1.053.142,35**
(€ **1.042.110,58**)

Zusammensetzung

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	725.538,90	737.192,93
Gewerbe	375,00	1.090,00
Garagen/Gärten	7.392,82	6.996,64
	<u>733.306,72</u>	<u>745.279,57</u>
Erlösschmälerungen		
Leerstand	-18.695,58	-13.579,94
mietfreie Zeit	-1.077,00	-2.397,17
Mietminderung	-555,08	0,00
	<u>-20.327,66</u>	<u>-15.977,11</u>
	<u>712.979,06</u>	<u>729.302,46</u>
Umlagen		
Heizkosten	148.936,23	143.977,38
Betriebskosten	195.372,07	175.110,16
	<u>344.308,30</u>	<u>319.087,54</u>
Erlösschmälerungen		
Betriebskosten	-4.145,01	-6.279,42
	<u>340.163,29</u>	<u>312.808,12</u>
	<u>1.053.142,35</u>	<u>1.042.110,58</u>

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 239 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

**VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN
UNFERTIGEN LEISTUNGEN** € **-12.366,84**
(€ **36.626,08**)

Diese Position betrifft die an den Bilanzstichtagen noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

<u>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</u>	€	92.546,45
	(€	31.754,77)

Zusammensetzung:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	€	€
Erträge aus Objektverkauf	66.175,02	0,00
Versicherungsentschädigungen	15.975,15	18.018,28
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.898,54	3.215,71
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	1.886,16	1.886,16
Erträge aus der Auflösung von Wert berichtigungen	880,93	2.349,64
Erträge aus Mahngebühren	199,50	3.184,24
Übrige Erträge	4.531,15	3.100,74
	<u>92.546,45</u>	<u>31.754,77</u>

Die Erträge aus dem Objektverkauf betreffen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstückes mit Gebäude.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

<u>AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</u>	€	548.459,66
	(€	444.595,52)

Zusammensetzung:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	€	€
Instandhaltung Wohnungen	198.605,32	92.174,85
Betriebskosten	186.945,18	185.983,26
Heizkosten	144.286,98	145.744,29
Grundsteuer	17.738,55	18.210,71
Sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung	883,63	2.482,41
	<u>548.459,66</u>	<u>444.595,52</u>

PERSONALAUFWAND

<u>LÖHNE UND GEHÄLTER</u>	€	3.755,04
	(€	3.755,04)

Ausgewiesen werden die Gehälter des Geschäftsführers.

SOZIALE ABGABEN

€ 649,72
(€ 704,56)

Die Position betrifft Arbeitgeberbeiträge zu den gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen.

ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN

€ 173.800,64
(€ 215.703,71)

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig und linear. Außerplanmäßige Abschreibungen gab es nicht.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

€ 90.230,31
(€ 83.089,47)

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	€	€
Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	67.279,14	54.103,70
Aufwendungen für Beratungsleistungen	5.000,00	5.697,09
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	6.000,00	6.500,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	4.912,44	4.819,60
Vermessungskosten	0,00	4.576,92
D&O-Versicherung	2.207,44	2.207,44
Übrige Aufwendungen	4.831,29	5.184,72
	<u>90.230,31</u>	<u>83.089,47</u>

Die übrigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kontoführungsgebühren, Kosten der Veröffentlichung und sächliche Verwaltungskosten.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

€ 102,88
(€ 207,56)

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Mietforderungen.

<u>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</u>	€	<u>175.235,42</u>
	(€	<u>193.387,60</u>)

davon für Aufzinsung von

Rückstellungen:

(Vorjahr:

€ 82,85

€ 98,46)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

<u>JAHRESÜBERSCHUSS</u>	€	<u>141.294,05</u>
	(€	<u>169.463,09</u>)

Zur Entwicklung des Bilanzgewinns verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital auf der Passivseite.

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

Sitz: Burg Stargard

Gründung: Durch den Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991 erfolgte die Gründung als Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Handelsregistereintragung: Amtsgericht Neubrandenburg HRB 919, ein Handelsregistrauszug vom 11. Juni 2018 liegt vor

Gesellschaftsvertrag:

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991. Dieser wurde am 15. Oktober 2002 geändert. Eine zweite Änderung erfolgte durch Beschluss vom 15. Februar 2017.

Gegenstand des Unternehmens:

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 Mieten.

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 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.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das im Handelsregister eingetragene gezeichnete Kapital beträgt € 153.387,56 (DEM 300.000).

Gesellschafter:

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Burg Stargard.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung:

Sofern nur ein Geschäftsführer bestellt ist, vertritt dieser die Gesellschaft allein.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Uwe Mattis.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor. Er regelt die nebenamtliche Tätigkeit und die Entlohnung im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung, darüber hinaus enthält der Dienstvertrag keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

Gesellschafterversammlung:

Nach den uns vorliegenden Protokollen fanden im Berichtsjahr zwei Gesellschafterversammlungen statt. Es wurden folgende wesentliche Themen beraten bzw. Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2016
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016
- Ergebnisverwendungsbeschluss
- Bericht des Geschäftsbesorgers und der Geschäftsführung zur Lage der Gesellschaft
- Beschluss des Wirtschafts- und Finanzplans 2018 und Folgejahre

Veröffentlichung:

Den handels- und landesrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss 2016 wurde nachgekommen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Neubrandenburg geführt.

Bei der Ausfertigung der Steuererklärungen und der Nachprüfung der Steuerbescheide bedient sich die Gesellschaft der Hilfe eines Steuerberatungsbüros.

Das Finanzamt führte Steuerveranlagungen bis zum Jahr 2016 durch.

Die Steuererklärungen für das Kalenderjahr 2017 waren im Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht erstellt.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Umfang der Bewirtschaftung

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum ausschließlich auf die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes. Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 239 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 13.325,27 m² und einer Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 156,75 m².

Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Der bilanzielle Buchwert beträgt:

	31. D e z e m b e r			
	2 0 1 7		2 0 1 6	
	Tsd. €	€/m ²	Tsd. €	€/m ²
Wohnungen	6.687	502	6.895	504

Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 31.153 m² im Bestand der Gesellschaft.

II. Regelungen zur Bewirtschaftung

Mietverträge für den bewirtschafteten Bestand werden nach einem vom Geschäftsbesorger selbst erarbeiteten Vertrag abgeschlossen.

Die Durchführung der Wohnungsvermietung und die weiteren damit verbundenen Verfahrensabläufe sind beim Geschäftsbesorger durch Verfahrensanweisungen geregelt, die durch eine Unterschriftenordnung ergänzt werden. Arbeitsorganisatorische Grundlagen bilden Mietinteressentendateien sowie die entsprechenden GES-Programme. Die Wohnungsvergabe erfolgt zentral in der Geschäftsstelle des Geschäftsbesorgers.

Die miethpreisrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Gesellschaft aus den §§ 557 ff. BGB sowie ggf. aus den vertraglichen Vereinbarungen mit (öffentlichen) Kreditgebern. Es sind gemäß § 558 BGB unter bestimmten Voraussetzungen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Im Berichtsjahr wurden keine Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB durchgeführt.

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.

Betriebskosten werden gemäß § 556 BGB auf die Mieter umgelegt. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten entspricht dem Kalenderjahr.

Mietkautionen werden in der Regel in Höhe einer Grundmiete erhoben.

III. Vermietungssituation

Die Gesellschaft erzielte aus ihrem bewirtschafteten Bestand nach den Unterlagen ihrer Buchhaltung folgende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt haben:

	Umsatz- erlöse Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr %
2017	1.053	1,1
2016	1.042	4,8
2015	994	-1,5
2014	1.009	2,0
2013	989	

Die Veränderung der in den Umsatzerlösen enthaltenen Sollmieten stellt sich wie folgt dar:

	Sollmieten Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr %
2017	733	-1,6
2016	745	4,8
2015	711	0,9
2014	705	1,6
2013	694	

Die Abrechnung der Betriebskosten für 2017 wird in 2018 fristgerecht erledigt. Die Abrechnungen für das Jahr 2018 werden voraussichtlich im Sommer 2019 erfolgen. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten werden unter Berücksichtigung bekannter oder mit Sicherheit zu erwartender Kostenentwicklungen und individueller Vereinbarungen auf Basis der Abrechnungsergebnisse regelmäßig angepasst.

Für den vermieteten Hausbestand wurden folgende Kennzahlen (€ je m² Wohn-/Nutzfläche monatlich) von der Gesellschaft ermittelt:

	2 0 1 7 € je m ²	2 0 1 6 € je m ²	2 0 1 5 € je m ²	2 0 1 4 € je m ²	2 0 1 3 € je m ²
Durchschnittsnettomiete					
Wohnungen	4,47	4,49	4,49	4,52	4,52
Betriebskosten umlagefähig	1,25	1,21	0,97	0,99	1,01

Die Leerstände stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

	31. Dezember 2 0 1 7 Anzahl	31. Dezember 2 0 1 6 Anzahl	Veränderungen Anzahl	Veränderungen %
Wohnungen	6	6	0	-

Die Erlösschmälerungen haben sich um Tsd. € 5 gegenüber dem Vorjahr auf Tsd. € 19 erhöht; eine höhere Belastung der Ertragslage ist festzustellen.

Der Leerstand zum 31. Dezember 2017 ist auf fehlende Nachfrage zurückzuführen bzw. fluktuationsbedingt.

Im Berichtsjahr wurden 25 Mieterwechsel (Vorjahr: 26) registriert. Die Mieterfluktuationsquote ist auf 10,4 % (Vorjahr: 10,6 %) gesunken.

Ausgehend von den Unterlagen der Gesellschaft ergibt sich auf Basis der vorgelegten Angaben folgende weitere wohnungswirtschaftliche Kennzahl:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	%	%
Mieteranteil am Einzugsverfahren (stichtagsbezogen)	68,85	70,0

IV. Instandhaltung und Modernisierung

Der der Gesellschaft bei Gründung übertragene Gebäudebestand war mit erheblichen Instandsetzungsmängeln belastet, deren Beseitigung entsprechende finanzielle Anforderungen an die Gesellschaft stellte. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden weitgehend mit Darlehen finanziert.

Die Abwicklung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt durch Fremdfirmen. Instandhaltungsaufträge mit einem Volumen von Tsd. € 0,5 dürfen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag, ohne vorherige Abstimmung mit dem Eigentümer, freihändig vergeben werden. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen werden auf Grundlage von mehreren Angeboten durch den Geschäftsführer entschieden.

Die zum Jahresende erreichte Modernisierung und Instandsetzung des eigenen Wohnungsbestandes stellt sich nach den Unterlagen der Gesellschaft wie folgt dar:

	<u>31. Dezember 2017</u>	
	Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
Teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
Modernisierungsbedürftige Wohnungen	<u>1</u>	<u>0,4</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u>239</u>	<u>100,0</u>

Danach hat die Gesellschaft ihren Kernwohnungsbestand modernisiert. Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2017 Tsd. € 199 (Vorjahr: Tsd. € 92) aufgewendet.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2017 beliefen sich auf € 14,64 je m² (Vorjahr: € 6,60 je m²).

Die Finanzierung der Instandhaltungsaufwendungen erfolgte vollständig aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen sind die entsprechenden unternehmens- und objektbezogenen Planungen; gemäß Planung sind für das Jahr 2018 Aufwendungen für die laufende Instandhaltung in Höhe von Tsd. € 125 veranschlagt. Das entspricht € 9,38 je m². Für die Jahre 2019 bis 2021 sind Instandhaltungsaufwendungen von jeweils jährlich Tsd. € 131 geplant (€ 9,83 je m²). Der Instandhaltungssatz für 2018 liegt unter den Pauschalbeträgen der II. BV.

Zu weiteren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage VIII zu diesem Bericht.

V. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2017 gab es keine Neubautätigkeiten.

Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

Erfolgsplan 2017

	Plan	Ist	Ab- weichung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse	1.079	1.053	-26
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	-12	-12
Sonstige betriebliche Erträge	70	92	22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	474	549	75
Rohergebnis	675	584	-91
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Sachanlagen	174	174	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	80	90	10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	183	175	-8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	233	141	-92
Sonstige Steuern	0	0	0
Jahresergebnis	233	141	-92

Finanzrechnung 2017

(Gliederung gemäß EigVO M-V)

	Plan	Ist	Ab- weichung
	Tsd.€	Tsd. €	Tsd. €
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	234	141	-93
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	174	174	0
+/- Veränderung Sonderposten zum Anlagevermögen	-2	-2	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-60	-66	-6
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	5	5
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-5	71	76
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-28	-28
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	341	295	-46
II. Investitionsbereich			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	132	100	-32
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-36	-34	-2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	96	66	-30
III. Finanzierungsbereich			
- Auszahlungen an den Gesellschafter	0	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-269	-258	-11
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-269	-258	11
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	168	103	-65
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	454	466	12
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	622	569	-53
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	168	103	-65

Betriebliche Kennzahlen

Grundlage für die Ermittlungen waren die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen Bilanzwerte bzw. die im jeweiligen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen und Erträge sowie die Ende des jeweiligen Geschäftsjahres vorhandenen Wohn-/Nutzflächen.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
Eigenkapitalquote (%)	30,0	28,0
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,1	4,7
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,2	7,8
Cashflow nach DVFA/SG (Tsd. €)	314,8	382,6
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	16	13
Anlagendeckungsgrad I (%)	34,1	31,3
Anlagendeckungsgrad II (%)	100,9	100,8
1. Liquiditätsgrad (%)	66,7	61,1
3. Liquiditätsgrad (%)	108,1	108,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
Durchschnittliche Netto-Wohnaummieta je m²/Monat (€)	4,47	4,49
Betriebskosten je m²/Monat (€)	1,25	1,21
Heizkosten je m²/Monat (€)	0,89	0,90
Instandhaltungskosten (durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)		
je m²/Monat (€)	1,22	0,55
je m²/jährlich (€)	14,64	6,60
Fremdkapitalzinsen je m²/Monat (€)		
(durchschnittliche Wohn-/Nutz-fläche)	1,08	1,16
Anteil an Kaltmiete (%)		
a) Zinsen	24,6	26,6
b) Kapitaldienst	60,2	61,6
Verwaltungskosten je WE (€) (durchschnittliche WE)	361,47	321,38
Grundstücke und Gebäude (Wohn-bauten) je m² (€)		
(Stichtagswerte)	452,66	455,40
Durchschnittliche Verschuldung je m² (€)	341,90	351,15
Anteil Erlösschmälerung (%)	2,8	2,1
Fluktuationsquote (%)	10,4	10,6
Forderungsausfallquote (%)	0,4	0,2
Bewirtschaftungsrisiko (%)	2,71	2,37

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

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

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

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?**

Die Gesellschafterversammlung hat im Geschäftsjahr 2017 zwei Sitzungen abgehalten. Niederschriften wurden erstellt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer ist nach den erhaltenen Angaben in keinen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes tätig.

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

Die 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? 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 angestellt, das auf Entscheidungen Einfluss nehmen könnte.

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

Die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse sind in den §§ 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 durchgeführt. Durch den Geschäftsbesorger wird ein ordnungsgemäßer Nachweis dieser Verträge geführt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Wirtschafts- und Finanzpläne werden von der Gesellschaft jährlich und für die folgenden drei Jahre gemäß der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 73 KV M-V aufgestellt.

Zusätzlich wird auf Basis der Wirtschaftspläne monatlich ein Liquiditätsplan im Rahmen des Risikomanagementsystems erstellt.

Das Planungswesen entspricht der Größe und den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

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

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung ist an der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens ausgerichtet und entspricht diesem.

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

Ja, durch den Geschäftsbesorger. Es wird auskunftsgemäß regelmäßig, mindestens zweimonatlich, eine Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung durchgeführt.

- 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 in Anbetracht der Größe der Gesellschaft nicht.

- 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 i. d. R. aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Der Einzug der Entgelte ist durch die automatische Mietensollstellung und weitgehend durch das Einzugsverfahren sichergestellt. Der Anteil der Mieter, die am Lastschrift-einzugsverfahren teilnehmen, liegt bei rund 69,0 %.

Die Mietensollstellung und Überwachung des Zahlungseingangs einschließlich Mahnwesen erfolgt durch den Geschäftsbesorger.

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

Eine gesonderte Stelle „Controlling“ besteht nicht. Controllingaufgaben werden vom Geschäftsbesorger durchgeführt und über die Ergebnisse wird regelmäßig der Geschäftsführer informiert.

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

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen und hält keine Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Ein entsprechendes Risikofrüherkennungssystem ist installiert und wird bei Bedarf laufend an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst.

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

Die Maßnahmen sind für die Größe der Gesellschaft ausreichend und erfüllen ihren Zweck.

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

Die bisher getroffenen Maßnahmen und durchgeführten Analysen werden ausreichend dokumentiert.

- 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

Der Aufsichtsrat 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

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine Interne Revision als eigenständige Stelle besteht nicht. Aufgrund der Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit der Geschäftsvorfälle ist eine interne Revisionsstelle nicht erforderlich. Überwachungsaufgaben werden von der Geschäftsführung und dem beauftragten Verwalter wahrgenommen.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist und keine Prüfaufträge vergeben wurden.

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

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

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

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

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

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

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

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

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans liegt nicht vor.

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

Für die Vornahme derartiger Maßnahmen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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 Tsd. € 34 investiert in Bereich Anlagen im Bau. Es handelt sich dabei um Außenanlagen für das Objekt in der Gartenstraße 9-10. Das Projekt ist angemessen geplant und rentabel.

- 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 einen Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

Zur Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Investitionen bestehen Regelungen. In 2017 wurden verlaufen die Investitionen im ordnungsgemäßen Rahmen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegeln

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegeln (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regeln) haben sich nicht ergeben.

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

Nach unseren Feststellungen werden Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Dem Überwachungsorgan (Aufsichtsrat) wurde im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen zweimal Bericht erstattet.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

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

Der Aufsichtsrat wird angemessen und zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet. Er erhält regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewinkelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen lagen nicht vor.

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

Besondere Wünsche des Aufsichtsrates zur Berichterstattung zu einzelnen Themen ergaben sich aus den Niederschriften der Sitzungen des Aufsichtsrates nicht.

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

Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Inhalt und Konditionen der bestehenden D&O-Versicherung wurden im Jahr des erstmaligen Vertragsabschlusses mit dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Überwachungsorgan erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Im Geschäftsjahr 2017 bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern der Aufsichtsrates. Entsprechende Erklärungen wurden uns vorgelegt.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht bei der Gesellschaft nicht.

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

Unsere Prüfung ergab diesbezüglich keine Feststellungen.

- 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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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?**

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 beträgt 30,0 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Ein Konzern besteht nicht.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 30,0 % und ist als angemessen anzusehen. Finanzierungsprobleme ergeben hieraus nicht.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresabschluss 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/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Die Gesellschaft ist im Wesentlichen nur in einem Segment, der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes, tätig. Eine Segmentierung des Betriebsergebnisses entfällt daher.

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

Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von Tsd. € 141 ausgewiesen. Das Ergebnis wurde nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Verpflichtungen zur Konzessionsabgabe bestehen nicht.

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 wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht getätigt.

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

Entfällt, da keine Verlustgeschäfte getätigt wurden.

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

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von Tsd. € 141 aus.

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

Zur Stabilisierung und Verbesserung der Ertragslage wird die Vermietungssituation hinsichtlich von Leerständen und Fluktuation permanent überwacht. Darüber hinaus werden anstehende Kreditprolongationen vorbereitet mit der Zielstellung, eine deutliche Liquiditätsentlastung zu erreichen. Die frei werdenden Mittel sollen zur qualitativen Aufwertung des Bestandes im Instandhaltungsbereich eingesetzt werden.

17. JAN. 2019



Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

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

Bearbeiter: Florian Kolm
Telefon: +49 (0) 385 74 12 -136
Fax: +49 (0) 385 74 12 -100
E-Mail: fkolm@lrh-mv.de
Ihr Zeichen:
GZ: 21-13.0231-421/2017 - 263/2019

Schwerin, 7. Januar 2019

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

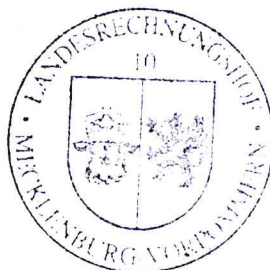
anliegend leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 weiter.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Zitscher



f. d. R.
K. Hoffendorf