

2023/20/098

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



Kennntnisnahme des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 14.08.2023 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	17.10.2023	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	26.10.2023	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	09.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt feststellend zur Kenntnis:

1. Den Lagebericht der Geschäftsführung (Anlage 1) und den Bericht des Aufsichtsrates (Anlage 2).
2. Den durch den vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2022 (Anlage 3).
3. Der Bilanzgewinn (Gewinnvortrag) in Höhe von EUR 4.613.496,14 wird auf Empfehlung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Sachverhalt

Auf Grundlage der Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern erhält die Stadtvertretung den Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2022 zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde durch die Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Waren (Müritz) geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 19. September 2023 den Jahresabschluss gebilligt und die Entlastung der Geschäftsleitung empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung, als zuständiges Organ, vertreten durch den Bürgermeister,

hat im Nachgang der Aufsichtsratssitzung am 19. September 2023 den Jahresabschluss festgestellt und ist dem Vorschlag der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates gefolgt, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.613.496,14 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus wurden dem Geschäftsführer und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen? Ja * Nein

Gesamtkosten der Maßnahme <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>		Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
			Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
€	€		€	€	€
Veranschlagung 2023		nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan		im Finanzplan			

Anlage/n

1	Anlage 1 zur BV 2023_20_098 Lagebericht Noveg mbH 2022 (öffentlich)
2	Anlage 2 zur BV 2023_20_098 Bericht des Aufsichtsrates 2022 Noveg mbH (öffentlich)
3	Anlage 3 zur BV 2023_098 Prüfungsbericht mit Jahresabschluss Noveg mbH 31.12.2022 (öffentlich)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022****1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung****1.1. Wohnungsmärkte generell stabil**

Nach Angaben des Statistischen Amtes hat die Einwohnerzahl in Deutschland nach ersten Schätzungen mit 84,3 Millionen Menschen einen neuen Höchststand erlebt. Aufgrund der erst wahrscheinlich im November 2023 veröffentlichten Zahlen der Zensusauswertung liegen für Mecklenburg-Vorpommern noch keine genauen Zahlen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Wert von 1,6 Millionen Einwohnern zumindest konstant bleibt bzw. weiterhin ansteigt, was im Wesentlichen auch auf die Zuwanderung von Schutzsuchenden aktuell vorrangig aus der Ukraine, Syrien, Afghanistan, der Türkei und dem Irak ursächlich ist. Würde man nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrachten, wäre diese weiterhin negativ. Ohne Zuwanderung würde auch Mecklenburg-Vorpommern keinen großen Bevölkerungszuwachs erleben.

Das Jahr 2022 war im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder ein Jahr der Erholung. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrise ist das Bruttoinlandsprodukt von 53,44 Mrd. Euro im Jahr 2022 nach dem Rückgang 2020 und dem leichten Anstieg im Jahr 2021 wieder deutlich gestiegen. Mecklenburg-Vorpommern rangiert im Vergleich der Bundesländer allerdings auch weiterhin auf dem drittletzten Platz und im Vergleich des Bruttoinlandsproduktes per Kopf liegt Mecklenburg-Vorpommern sogar auf dem letzten Platz, obwohl sich das Bruttoinlandsprodukt seit 1991 in Mecklenburg-Vorpommern um mehr als 200 % gesteigert hat.

1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2022 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten in Mecklenburg-Vorpommern gab es im Vergleich zum Vorjahr keine signifikante Steigerung. Jedoch erreichte der Index der Nettokaltmieten im Jahr 2022 seinen höchsten Wert im Beobachtungszeitraum.
2. Die Nebenkosten sind aufgrund der steigenden Energiepreise Preistreiber für die Mieten und können somit bei bis zu Euro 2,88 pro Quadratmeter liegen.
3. Am Januar 2023 trat das reformierte Wohngeld in Kraft. Aufgrund der gestiegenen Preise können somit deutlich mehr Antragsteller davon profitieren und somit erhöhen sich die finanziellen Unterstützungen – je nach Fall um ein Vielfaches. Damit haben Begünstigte mehr Geld zur Verfügung, um ihr Leben sorgenfreier zu gestalten.
4. Resümierend kann jedoch festgestellt werden, dass auch 2022 die Wohnkosten der größte Ausgabenposten in vielen Haushalten war.

1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern - insbesondere Baubranche

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2022 in Mecklenburg-Vorpommern ist auch wie in den Vorjahren weiterhin beunruhigend.

In der EU sollen ab 2030 nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden dürfen und alle Bestandgebäude sollen bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden. In Mecklenburg-Vorpommern legten die regierende SPD und Die Linke fest, dass die Klimaneutralität bis spätestens 2040 erreicht werden soll. Die daraus resultierenden Folgen und Aufgaben für die landesweite Wohnungswirtschaft sind immens.

Im Vergleich 2022/2021 (Januar - August) verzeichnet die Branche in MV einen bereinigten Einbruch der Aufträge um 7,1 % im Wohnungsbau. Lieferengpässe mit Beginn der COVID-Pandemie begannen sich gerade leicht zu erholen, als die Folgen des Krieges in der Ukraine weiter auf die Preise drückten.

Obwohl sich die Preise für Bauholz nach einem historischen Höchststand wieder erholt haben, sorgen die Energieknappheit und die daraus resultierenden Preisexplosionen, was auch für Dämmstoffe und Baustahl gilt für vorerst trübe Aussichten.

Die Baukosten sind somit auch im Jahr 2022 weiter gestiegen und die Aussichten sind vorerst trübe, denn eine Stabilisierung oder gar Preisabschwächung wird aktuell von dem branchenübergreifenden Mangel an Fachkräften und dem andauernden Krieg verzögert.

1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug in den Jahren 2001 bis 2021 durchschnittlich 7,6 %. Im Jahr 2022 ist sie auf ca. 7,3% gesunken und der Ausblick für 2023 ist positiv.

Durch diverse Konjunkturprogramme auf Bundes- und Landesebene konnte die Anzahl an Arbeitslosen und insolventen Unternehmen geringgehalten werden. In vielen Branchen lautet das Zauberwort „Kurzarbeit“. Im Dezember 2022 wurden 2.706 Sozialversicherungsbeschäftigte für Kurzarbeit angemeldet. Dennoch sind im Dezember 2022 62.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Kurzarbeit ist noch bis Ende Juni 2023 möglich.

2022 betrug das durchschnittliche Bruttoeinkommen in MV 34.320 Euro pro Arbeitnehmer/in. Im Vergleich aller Bundesländer rangiert Mecklenburg-Vorpommern mit diesem Wert auf dem letzten Platz. Höchstwerte werden in Hamburg (45.442 Euro) und Hessen (42.407 Euro) erzielt.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2022 bei 5,3 % und sank damit leicht im Vergleich zu 2021. In Bezug auf Gesamtdeutschland ist Mecklenburg-Vorpommern hinter Bremen und Berlin unverändert auf dem drittletzten Platz.

1.5. Wohnen in Kühlungsborn

Das Ostseebad Kühlungsborn, umgeben von viel Grün, bietet sich aufgrund seiner direkten Lage am Meer nicht nur für den pulsierenden Tourismus an, sondern immer mehr Menschen wollen dort wohnen, wo „andere Urlaub“ machen. Damit verfügt Kühlungsborn über einen hohen Wohnwert. Kühlungsborn hat ca. 8.500 Einwohner, von denen ca. 10% in Wohnungen der NOVEG leben.

Wohnungsinteressenten suchen ihre Wohnungen entweder im Internet oder direkt vor Ort bei der NOVEG. Den Wohnungsmarkt von Kühlungsborn kann man als klassischen Vermietermarkt bezeichnen, wobei die Nachfrage weitaus größer als das Angebot an Wohnungen ist. Zwar existiert für Kühlungsborn kein Mietspiegel, die aktuellen „Marktmieten“ liegen jedoch je nach Ausstattungsgrad bei bis zu 16,00 Euro/m², im Mittel zwischen 8,00 und 10,00 Euro/ m².

Wohnraum im mittleren und knapp oberhalb des mittleren Preissegmentes bietet die NOVEG seit dem Jahr 2022 in den Liegenschaften am Wittenbecker Landweg 4-4c an. Diese Investition stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zu dem bisherigen Wohnungsbestand der NOVEG dar. Aufgrund von fehlenden Bauflächen und den gestiegenen Kosten für Neubauten werden in den kommenden Jahren Mietwohnungen im mittleren und höheren Preissegment gefragt sein.

2. Organisatorische und rechtliche Struktur

Alleinige Gesellschafterin des kommunalen Unternehmens NOVEG ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die NOVEG ist, wie bereits erwähnt, vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zuständig. Zur Bewältigung dieser Aufgaben wa-

ren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 468 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 340 Stellplätze (im Vorjahr 304). Darüber hinaus werden 125 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 405 Eigentumswohnungen und 6 Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Als Geschäftsführer der NOVEG für das Jahr 2022 war Herr Ronald Grohmann tätig.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 332.

3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2022

3.1. Unternehmensentwicklung

Die NOVEG hat zum Bilanzstichtag insgesamt 468 (Vorjahr 453) Wohn- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand.

Daneben befinden sich 340 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2022 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2022 Wohnungsleerstand i.H.v. 1,15 % (Vorjahr: 1,67 %) (inklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,69 % (Vorjahr: 0,96 %).

Mieterwechsel waren bei 20 (Vorjahr 30) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 4,42 % (Vorjahr: 6,62 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 positiv.

3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2022

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2022 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Als wichtige Vorgänge sind die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bauvorhaben am Wittenbecker Landweg 4-4b und 4c zu nennen.

Das Bauvorhaben Bestandsgebäude am Wittenbecker Landweg 4-4b konnte am 31.01.2022 fertiggestellt werden. Die Vermietung des gesamten Objektes startete am 01.02.2022. Die Herstellungskosten mit Feststellung zum 25.05.2022 betragen TEUR 2.634 und lagen somit mit ca. TEUR 21 unterhalb der geplanten Kosten. Der bei der KfW Bank über das Förderprogramm KfW 151 beantragte Tilgungszuschuss in Höhe von ca. TEUR 589 sowie der Zuschuss per Zuwendungsbescheid des Landesförderinstitutes in Höhe von ca. TEUR 68 sind der Gesellschaft als Sonderposten im Jahr 2022 zugeflossen.

Das Bauvorhaben Neubau 13 WE am Wittenbecker Landweg 4c konnte am 31.10.2022 fertiggestellt werden. Die Vermietung des Objektes startete am 01.11.2022. Die Herstellungskosten mit Feststellung zum 07.12.2022 betragen TEUR 2.571 und lagen somit mit ca. TEUR 90 unterhalb der geplanten Kosten. Der bei der KfW Bank über das Förderprogramm BEG 261 beantragte Tilgungszuschuss in Höhe von ca. TEUR 341 wird der Gesellschaft als Sonderposten im September 2023 zufließen.

Weiter ist die Mieterhöhung auf Basis von Vergleichsmieten für den gesamten eigenen Bestand an Mietwohnungen zu nennen. Die durchschnittliche Erhöhung der Nettokaltmiete lag bei ca. 3,1 %. Die Mieterhöhung wurde zum 1. Januar 2022 wirksam.

Für den Bestand an Gewerbemieteinheiten wurde eine Mieterhöhung zum 01.08.2022 mit einer durchschnittlichen Erhöhung von ca. 9% wirksam.

Im Jahr 2007 wurden für die Objekte Hermannstraße 22, Poststraße 1 und Poststraße 7a/7b eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund der damals festgestellten geringen Ertragswerte vorgenommen. Aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen in den Vorjahren und den damit verbundenen Mieterhöhungen ergeben sich aus den vorliegenden Gutachten von Banken, die im Rahmen einer Anschlussfinanzierung erstellt worden sind, für die drei Objekte neue Ertragswerte. Im Ergebnis werden im Wirtschaftsjahr den damals außerplanmäßigen Abschreibungen durch eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 1.602 Rechnung getragen.

3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.834.459,42 (Vorjahr: EUR 3.545.978,07), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	EUR	EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	1.992.570,72	1.857.486,86
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	282.471,35	273.091,54
	2.275.042,07	2.130.578,40
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	130.709,69	120.979,09
4. Miete Stellfläche Parkhaus	689.299,42	640.530,31
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	739.408,24	653.890,27
	3.834.459,42	3.545.978,07

3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m² 7,18 – Kennzahl vom GdW für 2021, Kennzahl für 2022 liegt noch nicht vor) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (ca. EUR/m² 5,44 – Kennzahl vom VNW für 2021, Kennzahl für 2022 liegt noch nicht vor) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft (ca. EUR/m² 6,76 – Kennzahl für 2022, Vorjahr 6,60) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei EUR/m² 2,25 (Vorjahr: EUR/m² 2,17). Bei Neuvermietungen ab Januar 2023 werden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m² 3,50 kalkuliert.

3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 1.570). Bereinigt um die Erträge aus der Zuschreibung des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 1.602 und den damit verbundenen zu zahlenden Steuern wäre das positive Jahresergebnis TEUR 242, entspräche dem Vorjahresultat und spiegelt die Stabilität der Unternehmensergebnisse wider. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

4.1. Ertragslage

Das handelsrechtliche Jahresergebnis von TEUR 1.570 ist ein durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Als Sondereinflüsse sind die Zuschreibungen TEUR 1.602 zu nennen.

4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

Die Vermögens- bzw. Kapitalstruktur lässt sich analysierend anhand nachfolgender Kennzahlen verdeutlichen:

– Eigenkapitalquote:	43,42 %	(Vorjahr: 42,18 %)
– Fremdkapitalquote:	56,58 %	(Vorjahr: 57,82 %)
– Verschuldungsgrad:	130,31 %	(Vorjahr: 137,09 %)
– Anlagenintensität:	89,77 %	(Vorjahr: 89,54 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist langfristig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unserer bewirtschafteten Objekte liegt bei knapp über 30 Jahren. Die Restlaufzeiten bestehender Objektfinanzierungsmittel liegen grundsätzlich unter den entsprechenden Restnutzungsdauern der Objekte, so dass in diesem Bereich keine besonderen Risiken gesehen werden.

4.3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 1.297 und erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 361. Die liquiden Mittel betragen somit 5,84 % des Gesamtvermögens.

Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten wie auch in den Vorjahren vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Es wird im Rahmen des Finanzmanagements darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht erfüllt werden.

4.4. Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv entwickelt. Auch die Liquiditätslage ist weiterhin stabil.

Weiterführend wird auf die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken in Abschnitt 5 verwiesen.

4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2022

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2022, konnten die in der Vergangenheit verursachten Probleme weiter erfolgreich gelöst werden. Insbesondere durch die ständige Umsetzung der Instandsetzungs- und Modernisierungspläne, die Investitionsmaßnahmen am Wittenbecker Landweg sowie die stabile Nachfrage nach kommunalen Mietwohnungen kann auch weiterhin von einer guten Marktlage ausgegangen werden. Die NOVEG kann somit weiterhin gut am Markt bestehen.

Mit der Fertigstellung der Bauvorhaben am Wittenbecker Landweg hat die NOVEG erstmals seit Jahren größere Investitionen in den vorhandenen Bestand bzw. in die Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Dieses war insbesondere für die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wichtig.

Die Auswirkungen des Angriffskrieges in der Ukraine auf das wirtschaftliche Ergebnis der NOVEG halten sich begrenzt. Insbesondere die einhergehende Energiepreisentwicklung konnte durch langfristig gebundenen Verträge mit den Versorgern abgefedert werden. Die gestiegenen Baukosten für die laufenden Instandsetzungsmaßnahmen und das Leerwohnungsprogramms konnte zum einen durch die Mieterhöhungen und zum anderen durch die geringere Anzahl an Wohnungswechseln kompensiert werden.

Die Einnahmen im Parkhaus sorgten durch ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis im ersten Halbjahr für ein sehr gutes Ergebnis im Geschäftsjahr 2022

5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

5.1. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft **(Aussichten und Zielsetzungen)**

Wichtigste Aufgabe bleibt es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft unter Beachtung der wirtschaftlichen Stabilität weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich wird die Instandhaltung, die Pflege, Wartung und Überwachung des gesamten Objektbestandes wie in den Vorjahren auch zukünftig von großer Bedeutung sein. Um weiterhin neuen Wohnraum schaffen zu können, werden Projekte entwickelt, die durch Verdichtung und Aufstockung den vorhandenen Wohnraum ergänzen bzw. vergrößern.

Um die positive Entwicklung der NOVEG weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2021 mit der Entwicklung des neuen Bauvorhabens in der Liegenschaft R.-Breitscheid-Straße 8 begonnen. Die Planungsphase konnte mit der Erteilung der Baugenehmigung zum Ende des Jahres 2022 und der Vergabe der Bauleistungen am Anfang des Jahres 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Umsetzung der Baumaßnahme startete mit dem Baubeginn im April 2023. Die Fertigstellung der Instandsetzung sowie der Erweiterung des Bestandsgebäudes ist für das I. Quartal 2024 geplant. Die Inbetriebnahme des Neubaus im rückwertigen Bereich ist für das III. Quartal 2024 geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2023 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2023 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 258 auf TEUR 4.026 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 159.

5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der stabilen Unternehmenssituation und der noch vorhandenen Möglichkeiten, auf eigenen Liegenschaften zu verdichten, besteht die Chance, dass weiter Wohnraum geschaffen werden kann. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Bezogen auf die Stadt Kühlungsborn und somit auch die NOVEG müssen auch wir unseren Gebäudebestand entsprechend weiterentwickeln und umgestalten. Der SWRAG kommt in Kühlungsborn als Fernwärme-Versorger und Gasnetzbetreiber eine besondere Bedeutung zu teil, denn hier liegen die größten Potenziale und Lösungen, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Wesentlicher Baustein zur Umsetzung ist die kommunale Wärmeplanung. In Kühlungsborn besteht bereits eine Arbeitsgruppe, die sich mit der kommunalen Wärmeplanung befasst. Die NOVEG arbeitet als Mitglied in dieser konstruktiv mit.

Es bleibt abzuwarten, wie die Bundesregierung Anforderungen und Anreize für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes definieren wird.

Für die bevorstehenden Investitionen im Bereich Modernisierung und Neubau ist das sich zunehmend verändernde Investitionsklima zu beachten. Ein Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, die steigenden Bau- und Finanzierungskosten, die bestehenden Material- und Lieferengpässe und das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf das „Hin und Her“ des in Abstimmung befindlichen Heizungsgesetz) erschweren die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum.

Auch der andauernde Russland-Ukraine-Krieg bleibt eine Herausforderung. Insbesondere die damit einhergehende Rohstoff- und Energieverknappung spielt eine große Rolle. Die Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf im Jahr 2022 halten sich aufgrund der bestehenden Altverträge bei den Energieversorgern in Grenzen. Für das Geschäftsjahr 2023 entfalten jedoch die hohen Energiekosten unter Berücksichtigung der Energiepreisbremse ihre Wirkung. Als Kompensation bzw. Abfederung wurden in Abstimmung mit den Mietern und Mieterinnen im Zuge der Betriebskostenabrechnung 2021 die Vorauszahlungen ab dem II. Quartal 2022 angehoben.

Durch die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wird die NOVEG auch in der Zukunft zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Wohnungssituation der Stadt Kühlungsborn beitragen.

6. Schlussbemerkungen

Durch die stabile Liquiditätssituation kann die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen langfristig nachkommen. Die Liquidität kann somit für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt. Denn nur durch die kontinuierliche Entwicklung kann langfristig gesichert werden, dass die NOVEG Kühlungsborn mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen und den Herausforderungen der Zukunft entsprechen kann.

Kühlungsborn, 4. Juli 2023

gez.
Ronald Grohmann
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 3 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 überwacht und sie beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet.

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt durch 3 wichtige Hauptfelder. Instandhaltung des Wohnungsbestandes, Wohnraumerstellung und Vorhabensplanung zukünftiger Bauprojekte.

Die Berichterstattung der Geschäftsführung umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, einschließlich der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung der Liquidität der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren, eingebunden. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich ist, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung behandelt.

In der Aufsichtsratssitzung am 19.09.2023 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2022 befasst.

Der vom Landesrechnungshof beauftragte Abschlussprüfer, die Fidelis Revision GmbH, hatte den Abschluss zuvor geprüft. Durch die Fidelis Revision GmbH wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Als Vertreter der Gruppe nahm Herr Schmidt an der Beratung des Jahresabschlusses teil.

Nach eingehender Prüfung des Jahresabschlusses, die keine Einwände ergab, stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und billigte den Jahresabschluss.

Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung für Ihren Einsatz aus.

Kühlungsborn, 19.09.2023


Der Aufsichtsrat

Nordbau- und
Verwaltungsgesellschaft mbH

18225 Kühlungsborn

Prüfung

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
vorgelegtes elektronisches Berichtsexemplar.

Fidelis



Revision & Steuerberatung

Fidelis Revision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Gievitzer Straße 99

17192 Waren (Müritz)

Telefon (03991) 64 11 -0 Telefax 64 11 80

E-Mail: info@fidelis-revision.de

AZ: 21-13.0231-716/2022

elektronisches Berichtsexemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG M-V	3
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen und/oder bestandsgefährdende Tatsachen	3
2. Unrichtigkeiten	3
2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung	3
2.2. Sonstige Unrichtigkeiten	4
C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Wirtschaftliche Grundlagen	4
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	6
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
2. Vorjahresabschluss	7
3. Jahresabschluss	8
3.1. Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses	8
3.2. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	8
4. Lagebericht	8
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderung	9
1.1. Allgemeines, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung	9
1.2. Anhang	10
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	10
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
F. Wirtschaftliche Verhältnisse	11
I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	11
1. Vermögenslage	11
2. Finanzlage	12
3. Deckungsverhältnisse	13
4. Kapitalflussrechnung	14
5. Liquidität	17

II. Ertragslage	18
III. Wirtschaftsplan	19
G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V i. V. m. § 53 HGrG	19
I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	19
II. Wirtschaftliche Verhältnisse	19
H. Sonstige Feststellungen	20
I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	20
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	20
III. Bereichsrechnungen	20
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	20
V. Eigenkapital	20
VI. Verbindlichkeiten	21
VII. Derivative Geschäfte	21
VIII. Beihilfen	21
IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	21
X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	21
XI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	21
XII. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke	21
XIII. Struktureller Leerstand	21
XIV. Rentabilität von vorgesehenen Investitionen	22
XV. Nutzungsdauer Wohnungsbestand/ Restlaufzeit Darlehen	22
XVI. Grundstückskäufe und -verkäufe	22
I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	23

Abkürzungsverzeichnis

AAG	Aufwendungsausgleichgesetz
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
Dipl.-Kfm.	Diplom- Kaufmann
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard
D&O	Directors & Officers
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
etc.	et cetera - und so weiter
EU	Europäische Union
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FH	Fachhochschule
gem.	gemäß
GewSt	Gewerbesteuer
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HRB	Handelsregister Abteilung B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit

KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kommanditgesellschaft
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung
lfd.	laufend
LL. B.	Bachelor of Laws
lt.	laut
m ² /qm	Quadratmeter
MA	Mitarbeiter
ME	Mengeneinheit
MFH	Mehrfamilienhaus
Mrd.	Milliarden
M-V/MV	Mecklenburg-Vorpommern
n.F.	neue Fassung
NOVEG	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn
Nr.	Nummer
p. a.	per annum
PKW	Personenkraftwagen
PS	Prüfungsstandard des IDW
S.	Seite/Satz
TEuro/TEUR	tausend Euro
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
vgl.	vergleiche
v. H.	vom Hundert
Vj./VJ.	Vorjahr
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohneigentümergeinschaften
Wfl.	Wohnfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

A. Prüfungsauftrag

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung der

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH,
Kühlungsborn,

- im Folgenden auch kurz "NOVEG" oder "Gesellschaft" genannt -

erteilte uns am 5. Mai 2022 den Auftrag, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 unter Beachtung des Kommunalprüfungsgesetzes des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V) zu prüfen und darüber schriftlich in einem Prüfungsbericht zu berichten.

Wir haben den Auftrag angenommen, nachdem keine Hinderungsgründe gemäß § 319 HGB vorgelegen haben, und bestätigen hiermit ausdrücklich die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten in Bezug auf unsere Unabhängigkeit.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, die uns vorgelegten Unterlagen und gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zu beurteilen. Über unsere Prüfung erstatten wir unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.) diesen Prüfungsbericht.

Maßgebend für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die als Anlage 11 beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017.

Der Auftrag wurde von uns in der Zeit vom 24. April 2023 bis zum 5. Juli 2023 durch Herrn Wirtschaftsprüfer Steuerberater Dipl.-Kfm. (FH) Schmidt (Prüfungsleiter) und Herrn LL.B. Schilk in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Die Fertigstellung des Berichtes erfolgte in unserem Büro.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen, die von uns nach den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen (IDW PS 200) vorgenommen wurden, haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Bei unserer Prüfung haben wir außerdem die Vorschriften des § 53 Absatz 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sowie den hierzu erlassenen Fragenkatalog zur "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Über diese Feststellungen berichten wir in Anlage 6.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Nach § 321 Absatz 1 Satz 2 HGB haben wir als Abschlussprüfer im Prüfungsbericht vorweg zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den gesetzlichen Vertreter Stellung zu nehmen. Dabei ist insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Lageberichtes einzugehen.

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Lagedarstellung durch den gesetzlichen Vertreter ist durch uns als Abschlussprüfer im Rahmen unserer Stellungnahme zu beurteilen. Diese geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage der Gesellschaft ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben. Unsere nachfolgende Stellungnahme ist so abgefasst, dass sie den Berichtsadressaten als Grundlage ihrer eigenen Einschätzung der Lagebeurteilung dienen kann.

Neben vertiefenden Erläuterungen und der Angabe von Ursachen zu einzelnen Entwicklungen, die auch über verbale Ausführungen hinausgehen können, kann zu unserer Stellungnahme auch eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen des gesetzlichen Vertreters der geprüften Gesellschaft gehören. Eigene Prognoserechnungen gehören nicht dazu.

Der Lagebericht der Gesellschaft enthält folgende Grundaussagen zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage:

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag die in ihrem Eigentum befindlichen 468 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 340 Stellplätze. Daneben bewirtschaftete die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit insgesamt 630 Stellflächen. Weiterhin verwaltete sie in 2022 insgesamt 125 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 405 Eigentumswohnungen sowie 6 Stellplätze für private und öffentliche Eigentümer.

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 positiv.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.570.174,11 (Vorjahr: Euro 220.984,92). Das Jahresergebnis ist ein durch Sondereinflüsse erzielttes Ergebnis. Als Sondereinflüsse sind die Zuschreibungen TEuro 1.602 zu nennen.

Die Eigenkapitalquote betrug 43,4 % (Vorjahr 42,2 %).

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um TEuro 361 auf TEuro 1.297 gestiegen. Die Gesellschaft konnte während des Geschäftsjahres ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2022 Wohnungsleerstand (inklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten) i.H.v. 1,15 % (Vorjahr: 1,67 %). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,69 % (Vorjahr: 0,96 %).

Für das kommende Geschäftsjahr 2023 rechnet die Gesellschaft lt. Wirtschaftsplan 2023 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse auf TEuro 4.026 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEuro 159.

Wesentliche Risiken, die die laufende Geschäftstätigkeit dramatisch beeinflussen, sind nicht erkennbar.

Unsere im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse bestätigen die Einschätzungen der Geschäftsführung.

Die wesentlichen Geschäftszahlen und deren Veränderung im Vergleich zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderungen</u>	
	TEuro	TEuro	TEuro	%
Umsatzerlöse	4.013	3.703	310	8,4
Personalaufwand	751	687	64	9,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	539	468	71	15,2
Jahresüberschuss	1.570	221	1.349	610,4
Bilanzsumme	22.222	18.500	3.722	20,1
davon Anlagevermögen	19.948	16.565	3.383	20,4
davon Eigenkapital	9.373	7.803	1.570	20,1
Investitionen	2.326	2.895	-569	-19,7

Unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung gemachten Annahmen über die weitere wirtschaftliche Entwicklung wurde vom Fortbestand der Gesellschaft in den nächsten Geschäftsjahren ausgegangen. Die Prognose erscheint aufgrund unseres Urteils zutreffend. Unsere Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, soweit es die geprüften Unterlagen, der Lagebericht und die bei der Prüfung gewonnenen Kenntnisse erlauben, führt zu keinem abweichenden Ergebnis.

II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG M-V

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen und/oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB berichtspflichtige Tatsachen, die die Entwicklung der geprüften Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden können, haben wir bei der Durchführung unserer Abschlussprüfung nicht festgestellt.

2. Unrichtigkeiten

2.1. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Als Abschlussprüfer haben wir gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB auch darüber zu berichten, wenn bei Durchführung unserer Abschlussprüfung Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt wurden, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen.

Gesetzliche Vorschriften i. S. d. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sind die für die Aufstellung des Jahresabschlusses oder Lageberichtes geltenden Rechnungslegungsnormen im Sinne des § 317 Abs. 1 Satz 2 HGB. Hierzu gehören die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften für den Jahresabschluss sowie Angabe- und Erläuterungspflichten im Anhang und Vorschriften zur Erstellung des Lageberichtes sowie gegebenenfalls einschlägige Normen des Gesellschaftsvertrages.

Bei der Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft haben wir keine berichtspflichtigen Unrichtigkeiten oder Verstöße im Sinne des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt, die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen.

2.2. Sonstige Unrichtigkeiten

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder der Arbeitnehmer gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag und auch keine Verstöße gegen solche gesetzlichen Vorschriften, die sich nicht auf die Rechnungslegung beziehen, festgestellt.

C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

I. Rechtliche Grundlagen

Zu den rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft wird auf die Anlage 8 des Berichtes verwiesen.

II. Wirtschaftliche Grundlagen

Der Gegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Weiterhin obliegt der Gesellschaft die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Darüber hinaus kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Zusätzlich kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Bauten für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen und betreiben.

Die Gesellschaft kann zudem alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Eigenkapitalverzinsung sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität ermöglichen.

Im Rahmen ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit verwaltet die Gesellschaft im Berichtsjahr 433 (Vorjahr: 418) eigene Wohneinheiten und 35 (Vorjahr 35) Gewerbeeinheiten mit Wohn- bzw. Nutzflächen von insgesamt ca. 28.064 m² (Vorjahr: 26.886 m²) sowie 340 Stellplätze (Vorjahr: 304). Außerdem werden 125 (Vorjahr: 125) Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 405 (Vorjahr 415) Eigentumswohnungen und 6 (Vorjahr 16) Stellplätze für Dritte verwaltet.

Darüber hinaus betreibt die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH zwei Parkhäuser in Kühlungsborn mit insgesamt 630 Stellplätzen. Gemäß Mietvertrag mit der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf, vom 15./30. März 2012 beträgt die monatlich Miete Euro 28.000,00. Mit Schreiben vom 25. Juni 2021 wurde die erste Vertragsverlängerungsoption um weitere fünf Jahre geltend gemacht, sodass der Vertrag am 30. Juni 2027 endet. Eine Vertragsverlängerung um zweimalig jeweils fünf Jahre ist möglich.

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes wurden in 2022 Umsatzerlöse (inkl. Umlagenabrechnung) in Höhe von TEuro 3.125 (Vorjahr: TEuro 2.886) erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit beliefen sich auf TEuro 179 (Vorjahr: TEuro 157).

An Ticketerlösen für die Parkhäuser wurden im Berichtsjahr TEuro 689 (Vorjahr: TEuro 641) vereinnahmt.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 (Leerstandsfläche der Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche exklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten) beträgt 0,69 % im Vergleich zu 0,96 am 31. Dezember 2021.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gemäß § 321 Absatz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer im Prüfungsbericht Gegenstand, Art und Umfang der Abschlussprüfung zu erläutern, damit unsere Tätigkeit von den Berichtsadressaten besser beurteilt werden kann.

Unsere Ausführungen im Prüfungsbericht dienen nicht als Nachweis der von uns als Abschlussprüfer im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen, der grundsätzlich durch die Arbeitspapiere erbracht wird.

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. 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 des Geschäftsführers sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des

Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Die Prüfung erstreckte sich nach § 13 Abs. 3 KPG M-V weiterhin auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG.

Darüber hinaus waren die laut Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zu treffenden Feststellungen Gegenstand der Prüfung.

Feststellungen unter anderen Gesichtspunkten – insbesondere im Hinblick auf die Beachtung sonstiger rechtlicher Vorschriften sowie auf etwaige Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigen Geschäftsverkehr – waren nicht Gegenstand unseres Auftrags. Wir haben bei unserer Prüfung keinen Anhaltspunkt für derartige Unredlichkeiten gefunden.

Bei der Prüfung wurden die Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW-Prüfungsstandard 200), die Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V) sowie der Fragenkatalog zur "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.

Die erbetenen Auskünfte sind uns von der Geschäftsführung und der uns benannten Mitarbeiterin der Gesellschaft bereitwillig erteilt worden.

Von der Geschäftsführung erhielten wir eine Vollständigkeitserklärung auf dem berufsüblichen Formblatt, die wir zu unseren Akten genommen haben.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nachfolgend stellen wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB dar, ob die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechen.

Unsere Prüfung nach § 321 Abs. 2 Satz 2 HGB hat ergeben, dass der Abschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Grundlage unserer Prüfung war das Rechnungswesen der Gesellschaft. Die Gesellschaft erfasst die anfallenden Geschäftsvorfälle mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung über das Programm der DATEV eG, Nürnberg. Für die Hausverwaltung verwendet die Gesellschaft das Programm iX-Haus der Nemetschek Crem Solutions GmbH & Co. KG, Ratingen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung der Buchhaltung mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben.

Die Belegablage ist numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften.

Der zur Anwendung kommende Kontenplan entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben gegenüber dem Vorjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Wir sind bei unserer Prüfung von dem von uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 8. Juli 2022 versehenen Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ausgegangen. Die Zahlen des Vorjahresabschlusses wurden richtig auf neue Rechnung vorgetragen.

Im Einzelnen weist die Gesellschaft die Vermögensgegenstände und Schulden wie folgt nach:

1. testierter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
2. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
3. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
4. die Buchhaltung des Geschäftsjahres 2022
5. Kontoauszüge und Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum 31. Dezember 2022
6. Belegwesen
7. Anlagenverzeichnis
8. Saldenlisten über Forderungen und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022
9. Schriftverkehr
10. Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung des Jahres 2022.

Verträge und Urkunden wurden von uns eingesehen, soweit sie für die Durchführung unseres Auftrages von Bedeutung waren.

2. Vorjahresabschluss

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde von uns geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 8. Juli 2022 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 20. September 2022 festgestellt.

Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung gleichen Datums wurde der Bilanzgewinn in Höhe von Euro 3.200.339,44 auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 2. Januar 2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Offenlegung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte im Ostsee-Anzeiger Rostock vom 19. November 2022.

3. Jahresabschluss

3.1. Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses

Nach § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB stellen wir dar, dass der von uns geprüfte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB erstellt und entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen des Gesellschaftsvertrages. Die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes wurden beachtet.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsmäßig aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere dem Inventarverzeichnis, entwickelt. Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

Für die Aktiv- und Passivposten liegen ausreichende Nachweise vor.

Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB wurde beachtet. Die Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurde entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften vorgenommen und blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

3.2. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Diesem Bericht sind als Anlage die Aufgliederungen mit entsprechenden Erläuterungen sämtlicher Posten des Jahresabschlusses beigefügt (Anlage 7); auf die Aufgliederungen im Anhang (Anlage 3) und im Lagebericht (Anlage 4) wird hingewiesen.

4. Lagebericht

Der gemäß § 289 HGB erstellte Lagebericht, der diesem Bericht als Anlage 4 beigefügt ist, steht mit dem Jahresabschluss in Einklang und entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die sonstigen Berichtsangaben erwecken keine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft.

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft sind nach den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen zutreffend dargestellt worden; der Bericht vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild.

Die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft wurde in ausreichendem Umfang dargestellt. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt wurden.

Die Prüfung des Lageberichtes führte zu keinen Beanstandungen.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderung

1.1 Allgemeines, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

a) Allgemeines

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 liegen die Vorschriften der §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB und des Kommunalprüfungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag zu Grunde.

b) Bestandsnachweise

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden durch eine EDV-geführte Anlagenbuchführung nachgewiesen.

Unfertige Leistungen, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

Der Kassenbestand sowie Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch das Kassenaufnahmeprotokoll bzw. durch Kontoauszüge in alter und neuer Rechnung sowie durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

Die Rückstellungen sind durch Berechnungen und Aufstellungen der Gesellschaft sowie sonstige Unterlagen belegt.

Die übrigen Bestände ergaben sich aus vertraglichen Vereinbarungen sowie aus der Buchführung in Verbindung mit dem Belegwesen.

c) Gliederung

Der Gliederung des Jahresabschlusses liegen die §§ 265 ff. und 275 HGB sowie die Festlegungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zugrunde.

Die Entwicklung des Anlagevermögens hat die Gesellschaft im Anhang (Anlage 3) dargestellt.

d) Bewertung

Die Bewertung der Bilanzpositionen entspricht den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften. Dabei wurde im Einzelnen wie folgt verfahren:

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear bemessen.

Die unfertigen Leistungen enthalten alle zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten und wurden um nicht weiterberechenbare Kosten für Leerstand und Eigennutzung gekürzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nennwerten, Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände mit ihren Nominalwerten angesetzt worden.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen erfolgt entsprechend den Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurden ausschließlich Zahlungen im Kalenderjahr ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in der Handels- und Steuerbilanz.

1.2. Anhang

Die Prüfung des Anhangs zum Jahresabschluss hat keine Beanstandungen ergeben. Der Anhang, der diesem Bericht als Anlage 3 beigelegt ist, enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

Hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die erforderlichen Angaben, Aufgliederungen, Darstellungen, Erläuterungen und Begründungen gemacht bzw. gegeben worden. Zu den Einzelheiten wird auf die Anlage 3 (Anhang) verwiesen.

Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind nicht zu verzeichnen.

Die Aufnahme zusätzlicher Angaben in den Anhang zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war nicht erforderlich.

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, war nicht zu berichten.

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die sich auf Ansatz und/oder Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden auswirken, sofern

- sie von der üblichen Gestaltung abweichen, die nach Einschätzung des Abschlussprüfers den Erwartungen der Abschlussadressaten entspricht, und
- sich die Abweichung von der üblichen Gestaltung auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses wesentlich auswirkt.

Sachverhaltsgestaltungen, die dazu geeignet sind, die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft im Jahresabschluss wesentlich zu beeinflussen, sind im Geschäftsjahr nicht vorgenommen worden.

3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Abschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	6	0,0	-4	-66,7
Sachanlagen	19.946	89,8	16.559	89,5	3.387	20,5
	19.948	89,8	16.565	89,5	3.383	20,4
<u>Umlaufvermögen</u>						
Vorräte	812	3,7	833	4,5	-21	-2,5
Forderungen aus Vermietung	11	0,0	25	0,1	-14	-56,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18	0,1	16	0,1	2	12,5
Sonstige Vermögensgegenstände	136	0,6	125	0,7	11	8,8
Flüssige Mittel	1.297	5,8	936	5,1	361	38,6
	2.274	10,2	1.935	10,5	339	17,5
	22.222	100,0	18.500	100,0	3.722	20,1

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um TEuro 3.383 erhöht. Dabei stehen den Zugängen in Höhe von TEuro 2.326 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 539 sowie Abgänge zu Restbuchwerten von TEuro 6 gegenüber. Darüber hinaus wurden Zuschreibungen in Höhe von TEuro 1.602 in Ansatz gebracht.

Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung unter Punkt F. I. 4. auf Seite 14 ff.

2. Finanzlage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	3.500	15,7	3.500	18,9	0	0,0
Kapitalrücklage	733	3,3	733	4,0	0	0,0
Gewinnrücklagen	526	2,4	369	2,0	157	42,5
Bilanzgewinn	4.614	20,8	3.201	17,3	1.413	44,1
	<u>9.373</u>	<u>42,2</u>	<u>7.803</u>	<u>42,2</u>	<u>1.570</u>	<u>20,1</u>
<u>Sonderposten</u>						
	638	2,9	0	0,0	638	-, -
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	111	0,5	86	0,5	25	29,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.752	43,9	8.641	46,7	1.111	12,9
	<u>9.863</u>	<u>44,4</u>	<u>8.727</u>	<u>47,2</u>	<u>1.136</u>	<u>13,0</u>
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	433	1,9	48	0,3	385	802,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	861	3,9	830	4,5	31	3,7
Erhaltene Anzahlungen	918	4,1	833	4,5	85	10,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7	0,0	2	0,0	5	250,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40	0,2	244	1,3	-204	-83,6
Sonstige Verbindlichkeiten	14	0,1	9	0,0	5	55,6
	<u>2.273</u>	<u>10,2</u>	<u>1.966</u>	<u>10,6</u>	<u>307</u>	<u>15,6</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>						
	0	0,0	4	0,0	-4	-100,0
<u>passive latente Steuern</u>						
	75	0,3	0	0,0	75	-, -
	<u>22.222</u>	<u>100,0</u>	<u>18.500</u>	<u>100,0</u>	<u>3.722</u>	<u>20,1</u>

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 (TEuro 1.570) erhöht.

Der Sonderposten wurde im Berichtsjahr erstmals gebildet. Den Zugängen von TEuro 656 stehen planmäßige Auflösungen von TEuro 18 gegenüber.

Die Erhöhung der Rückstellungen beruht im Wesentlichen auf höheren Steuerrückstellungen (TEuro +184), im Berichtsjahr gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsaufwendungen (TEuro +168) sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (TEuro +57).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Neuaufnahme von Darlehen (TEuro 2.570) unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEuro 1.428 um insgesamt TEuro 1.142 erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich vorrangig aufgrund des Rückgangs der in Rechnung gestellten Baumaßnahmen.

3. Deckungsverhältnisse

Bezüglich der Deckungsverhältnisse ergibt sich folgende Darstellung:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Anlagevermögen</u>	19.948	100,0	16.565	100,0	3.383	20,4
<u>Mittel- und langfristige Mittel</u>						
Eigenkapital	9.373	47,0	7.803	47,1	1.570	20,1
Sonderposten	638	3,2	0	0,0	638	-, -
Mittel- und langfristige Rückstellungen	111	0,6	86	0,5	25	29,1
Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	9.752	48,9	8.641	52,2	1.111	12,9
	<u>19.874</u>	<u>99,7</u>	<u>16.530</u>	<u>99,8</u>	<u>3.344</u>	<u>20,2</u>
Unterdeckung	-74	-3,2	-35	-1,8	-39	-111,4
<u>Kurzfristige Mittel</u>						
Rückstellungen	433	19,0	48	2,5	385	802,1
Passive Rechnungsabgrenzung und latente Steuern	75	3,3	4	0,2	71	1.775,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.840	80,9	1.918	99,1	-78	-4,1
zur Finanzierung des Umlaufvermögens verwendete Mittel	2.274	100,0	1.935	100,0	339	17,5
abzüglich Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	2.274	100,0	1.935	100,0	339	17,5
	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>-, -</u>

Das langfristig gebundene Vermögen ist nicht vollständig durch mittel- und langfristiges Kapital gedeckt.

4. Kapitalflussrechnung

Für die finanzwirtschaftliche Beurteilung der von uns geprüften Gesellschaft sind die von der Gesellschaft erwirtschafteten und die ihr von außen zugeflossenen Finanzierungsmittel und ihre Verwendung von Bedeutung.

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft der Gesellschaft haben wir eine Kapitalflussrechnung erstellt, die zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten) der geprüften Gesellschaft im Berichtszeitraum durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Dabei wird von uns zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Aufgabe der von uns nachfolgend gemäß DRS 21 aufgestellten Kapitalflussrechnung besteht darin, zusätzlich zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung der geprüften Gesellschaft zu machen, die aus dem Jahresabschluss nicht oder nur mittelbar entnommen werden können. Sie soll Informationen über die Zahlungsströme sowie die Zahlungsmittelbestände des Unternehmens vermitteln und darüber Auskunft geben, wie die Gesellschaft finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche zahlungswirksamen Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die vorliegende Kapitalflussrechnung wurde von uns nachprüfbar aus dem Rechnungswesen abgeleitet. Für die Erstellung der in der Staffelform dargestellten Kapitalflussrechnung gelten die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Stetigkeit.

Kapitalflussrechnung (indirekte Methode)

		2022	2021 Veränderungen	
		TEuro	TEuro	TEuro
1.	Jahresüberschuss	1.570	221	1.349
2.	+/- Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.063	468	-1.531
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	226	9	217
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-18	0	-18
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forde- rungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	26	-30	56
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-113	143	-256
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	140	122	18
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
10.	+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0	0
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	333	6	327
12.	+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
13.	- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
14.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-78	-3	-75
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	1.023	936	87
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegen- ständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2	2
18.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6	0	6
19.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.326	-2.893	567
20.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
22.	+ Einzahlungen aufgrund von Finanz- mittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
23.	- Auszahlungen aufgrund von Finanz- mittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
24.	+ Einzahlungen aus außerordent- lichen Posten	0	0	0
25.	- Auszahlungen aus außerordent- lichen Posten	0	0	0
26.	+ Erhaltene Zinsen	0	1	-1
27.	+ Erhaltene Dividenden	0	0	0
28.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 27)	-2.320	-2.894	574

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

	2022	2021 Veränderungen	
	TEuro	TEuro	TEuro
29. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0	0
30. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0	0
31. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0
32. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0	0
33. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	2.570	2.686	-116
34. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.428	-791	-637
35. + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	656	0	656
36. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
37. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
38. - Gezahlte Zinsen	-140	-123	-17
39. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	0	0	0
40. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 29 bis 39)	<u>1.658</u>	<u>1.772</u>	<u>-114</u>
41. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 15, 28 und 40)	361	-186	547
42. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	936	1.122	-186
43. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.297</u>	<u>936</u>	<u>361</u>

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:

	2022	2021	Veränderungen	
	TEuro	TEuro	TEuro	%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.297	936	361	38,6
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.297</u>	<u>936</u>	<u>361</u>	<u>38,6</u>

Es ergibt sich folgender Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung:

	2022	2021 Veränderungen	
	TEuro	TEuro	TEuro
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.023	936	87
- Auszahlungen aus der planm. Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-839	-791	-48
- gezahlte Zinsen	-140	-123	-17
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>44</u>	<u>22</u>	<u>22</u>

5. Liquidität

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEuro	%	TEuro	%
Liquidität 1. Grades *1)		57,1		47,6
Flüssige Mittel	1.297		936	
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten inkl. kurzfristige Rückstellungen	<u>2.273</u>		<u>1.966</u>	
Unterdeckung	-976		-1.030	
Liquidität 2. Grades *2)		64,3		56,1
Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>165</u>		<u>166</u>	
Unterdeckung	-811		-864	
Liquidität 3. Grades *3)		100,0		98,4
Vorräte	<u>812</u>		<u>833</u>	
Über-/Unterdeckung	1		-31	

*1) Liquidität 1. Grades =	$\frac{\text{Flüssige Mittel} * 100}{(\text{Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten} + \text{kurzfristige Rückstellungen})}$
*2) Liquidität 2. Grades =	$\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}) * 100}{(\text{Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten} + \text{kurzfristige Rückstellungen})}$
*3) Liquidität 3. Grades =	$\frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{(\text{Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten} + \text{kurzfristige Rückstellungen})}$

II. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurden die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefasst.

	2022		2021		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	4.013	70,6	3.703	96,0	310	8,4
Bestandsveränderung	-42	-0,7	35	0,9	-77	220,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.713	30,1	120	3,1	1.593	1.327,5
	<u>5.684</u>	<u>100,0</u>	<u>3.858</u>	<u>100,0</u>	<u>1.826</u>	<u>47,3</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.107	37,1	2.125	55,1	-18	-0,8
	<u>3.577</u>	<u>62,9</u>	<u>1.733</u>	<u>44,9</u>	<u>1.844</u>	<u>106,4</u>
Personalaufwand	751	13,2	687	17,8	64	9,3
Abschreibungen	539	9,5	468	12,1	71	15,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	250	4,4	233	6,0	17	7,3
	<u>1.540</u>	<u>27,1</u>	<u>1.388</u>	<u>35,9</u>	<u>152</u>	<u>11,0</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>2.037</u>	<u>35,8</u>	<u>345</u>	<u>9,0</u>	<u>1.692</u>	<u>490,4</u>
Zinserträge	0	0,0	1	0,0	-1	-100,0
Zinsaufwendungen	140	2,4	123	3,2	17	13,8
<u>Finanzergebnis</u>	<u>-140</u>	<u>-2,4</u>	<u>-122</u>	<u>-3,2</u>	<u>-18</u>	<u>-14,8</u>
<u>Betriebsergebnis nach Zinsen</u>	<u>1.897</u>	<u>33,4</u>	<u>223</u>	<u>5,8</u>	<u>1.674</u>	<u>750,7</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	333	5,9	6	0,2	327	5.450,0
Sonstige Steuern	-6	-0,1	-4	-0,1	-2	-50,0
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.570</u>	<u>27,6</u>	<u>221</u>	<u>5,7</u>	<u>1.349</u>	<u>610,4</u>

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Erlöse aus der Hausbewirtschaftung infolge von Mietenanpassungen. Darüber hinaus verweisen wir auf den Lagebericht (Anlage 4) der Gesellschaft.

Die Bestandsveränderung resultiert aus gesunkenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2022. Im Vorjahr war eine Erhöhung zu verzeichnen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge basiert vorrangig auf Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen (TEuro 1.602).

Aufgrund des um TEuro 1.674 gestiegenen Betriebsergebnisses nach Zinsen erhöhten sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um TEuro 327, so dass sich ein um TEuro 1.349 gesteigener Jahresüberschuss ergab.

III. Wirtschaftsplan

Die Gesellschaft hat den laut § 19 des Gesellschaftsvertrages vorgeschriebenen Wirtschaftsplan erstellt.

Die Planabweichungen sind im Berichtsjahr durch die Gesellschaft untersucht und ausgewertet worden. Zur Gegenüberstellung der Soll-Zahlen des Geschäftsjahres 2022 lt. Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 verweisen wir auf die Anlage 9.

G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V i. V. m. § 53 HGrG

Die Feststellungen zur Prüfung nach § 53 HGrG sind in der Anlage 6 dieses Berichtes zusammengefasst. Die Gliederung der Feststellungen im Rahmen dieser Prüfung entspricht dem Fragenkatalog zur "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720).

Alle Feststellungen konnten nur insoweit getroffen werden, als diese sich im Rahmen der von uns durchgeführten Prüfungen (Abschlussprüfung und Prüfung nach den Vorschriften des HGrG) ergeben haben.

Über die Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung weitere Besonderheiten, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind, nicht ergeben.

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des Haushaltsgrundsatzgesetzes beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind. Über die in diesem Bericht gemachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder eine andere Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nötig machen würden, sind uns nicht bekannt geworden.

II. Wirtschaftliche Verhältnisse

Auftragsgemäß haben wir die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geprüft. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von Euro 1.570.174,11 (Vorjahr: Euro 220.984,92) ab.

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme) 43,4 % (Vorjahr: 42,2 %) und liegt damit über der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern angestrebten Quote von 30,0 %.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Bilanzstichtag 64,3 % (Vorjahr 56,1 %). Die Liquidität 3. Grades liegt zum 31. Dezember 2022 bei 100,0 % (Vorjahr 98,4 %).

Die Kapitaldienstquote des Berichtsjahres beläuft sich auf 43,4 % (Vorjahr 42,9 %).

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 (Leerstandsfläche der Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche exklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten) beträgt 0,69 % (Vorjahr: 0,96 %).

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

H. Sonstige Feststellungen

I. Sachverhalte mit einigem Gewicht

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen gem. § 253 Abs. 5 HGB für die Wohnobjekte "Hermanstraße 22", "Poststraße 1" sowie für die "Poststraße 7 a und b" in Kühlungsborn in ausgewiesener Höhe vorgenommen, da die Gründe für die Annahme einer voraussichtlich dauernden Wertminderung entfallen sind. Die Ertragsaussichten sind nunmehr positiv. In den Vorjahren erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung dieser Objekte.

II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit

Es liegen keine Anzeichen für eine insolvenzrechtliche Überschuldung oder drohende Zahlungsunfähigkeit vor.

III. Bereichsrechnungen

Da die Gesellschaft nur über einen Betriebszweig verfügt, sind Bereichsrechnungen nicht zu erstellen.

IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen

Ein zum Bilanzstichtag mit Euro 21.896,06 valutierendes Darlehen der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, ist mit einer Grundschuld und einer Stützungserklärung der Stadt Kühlungsborn abgesichert. Darüber hinaus sind keine Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen von dem öffentlich-rechtlichen Gesellschafter übernommen worden. Es sind anlässlich unserer Prüfung auch keine Tatbestände bekannt geworden, die zur Durchgriffshaftung des öffentlich-rechtlichen Gesellschafters führen können.

V. Eigenkapital

Eigenkapitalentnahmen aus Rücklagen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Mit einer Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 43,4 % (in 2021: 42,2) % erfüllt die Gesellschaft die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern festgelegte Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %.

Zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote ist gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages jährlich eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des jährlichen Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

VI. Verbindlichkeiten

Wir verweisen auf den Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft (Anlage 2 zum Anhang). Eine Übersicht über die Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2022 wird dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern separat zugesandt.

VII. Derivative Geschäfte

Derivative Geschäfte wurden nicht getätigt.

VIII. Beihilfen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 keine derartigen Beihilfen erhalten.

IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Wir haben keine offenkundigen Verstöße gegen Vergaberegeln und Ausschreibungspflichten festgestellt. Für alle wesentlichen Geschäfte werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt und berücksichtigt.

X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

Die Gesellschaft hat keine derartigen Verträge abgeschlossen.

XI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Es wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates erklärt, dass keine besonderen geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft vorlagen. Es haben sich anlässlich unserer Prüfung keine anderen Feststellungen ergeben.

Die Unabhängigkeitserklärungen der Mitglieder des Aufsichtsrates werden dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gesondert übersandt.

XII. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke

Rückstellungen für Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke mussten nicht gebildet werden, da die Beiträge bereits in den Vorjahren geleistet wurden.

XIII. Struktureller Leerstand

Mit einer Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 von 0,69 % (Vorjahr: 0,96 %) weist die Gesellschaft keinen strukturellen Leerstand aus.

XIV. Rentabilität von vorgesehenen Investitionen

Die Gesellschaft hat für das Berichtsjahr Investitionen von TEuro 2.911 geplant. Tatsächlich vorgenommen wurden Investitionen von TEuro 2.326. Wir verweisen auf den Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Anlage 9). Die Abweichung ist im Wesentlichen auf die Verschiebung von Baumaßnahmen in das Folgejahr zurückzuführen. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Zweckmäßigkeit und Rentabilität von Investitionen nicht geprüft werden.

XV. Nutzungsdauer Wohnungsbestand/ Restlaufzeit Darlehen

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEuro 188, bei denen keine Fristenkongruenz zwischen Nutzungsdauer des Anlagevermögens und Restlaufzeit des entsprechenden Darlehens gegeben ist. Die Restnutzungsdauer des betreffenden Objektes beträgt zum Bilanzstichtag 25 Jahre, die planmäßige Restlaufzeit des Kredites 36 Jahre.

XVI. Grundstückskäufe und -verkäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Käufe oder Verkäufe von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken vorgenommen.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Für den diesem Bericht als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und den als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."

Waren (Müritz), den 5. Juli 2023

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
D. Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage

Bilanz zum 31. Dezember 2022	1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses	7
Rechtliche Verhältnisse	8
Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022	9
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	10
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	11

Bilanz zum 31. Dezember 2022
Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

AKTIVA	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Vorjahr</u> <u>Euro</u>	PASSIVA	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Vorjahr</u> <u>Euro</u>
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	3.500.000,00		3.500.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.122,00	5.555,00	II. <u>Kapitalrücklage</u>	733.415,34		733.415,34
II. <u>Sachanlagen</u>				III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.199.865,93		12.193.952,52	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	526.053,37		369.035,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.957,00		23.015,00	IV. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>4.613.496,14</u>		<u>3.200.339,44</u>
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.319,84		1.121.351,88			9.372.964,85	<u>7.802.790,74</u>
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	54.844,00		70.001,00	B. Sonderposten			
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>111.941,02</u>		<u>3.151.062,88</u>	Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		638.323,81	0,00
		19.945.927,79	16.559.383,28	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. <u>Steuerrückstellungen</u>	198.475,47		13.851,00
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>				2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	<u>345.969,81</u>		<u>120.278,00</u>
Unfertige Leistungen		812.494,28	832.510,89			544.445,28	<u>134.129,00</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Vermietung	10.987,73		25.245,89	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	10.612.954,34		9.471.297,26
- davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 860.678,68 (Euro 830.082,67)			
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1,00	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: Euro 6.227.695,43 (Euro 5.555.965,08)			
- davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)				2. Erhaltene Anzahlungen	917.816,34		832.771,34
3. Forderungen aus Betreuungs- tätigkeit	18.222,09		15.607,52	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 917.816,34 (Euro 832.771,34)			
- davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.769,62		2.121,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>135.973,55</u>		<u>125.087,77</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 6.769,62 (Euro 2.121,50)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)		165.183,37	<u>165.942,18</u>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.698,53		243.556,99
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		1.296.776,64	936.427,18	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 39.698,53 (Euro 243.556,99)			
				5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.117,92</u>		<u>9.046,20</u>
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 14.117,92 (Euro 9.046,20)		11.591.356,75	<u>10.558.793,29</u>
				- davon aus Steuern: Euro 7.648,92 (Euro 4.526,84)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 916,71 (Euro 916,70)			
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.105,50
				F. Passive latente Steuern		75.413,39	0,00
		<u>22.222.504,08</u>	<u>18.499.818,53</u>			<u>22.222.504,08</u>	<u>18.499.818,53</u>

Treuhandvermögen: Euro 1.481.152,76 (Euro 1.319.642,24)

Treuhandverbindlichkeit: Euro 1.481.152,76 (Euro 1.319.642,24)

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	Vorjahr <u>Euro</u>
1. Umsätze			
a) aus Hausbewirtschaftung	3.834.459,42		3.545.978,07
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>178.931,13</u>		<u>156.936,73</u>
		4.013.390,55	3.702.914,80
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-41.912,05	34.989,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.713.166,17	120.102,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.106.977,77	2.125.169,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	605.014,39		560.017,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>146.607,33</u>		<u>127.170,55</u>
- davon für Altersversorgung: Euro 2.136,00 (Euro 2.077,83)		751.621,72	<u>687.187,75</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		538.967,98	468.196,45
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.851,68	232.646,87
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		263,61	912,11
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		140.011,27	123.086,59
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>333.129,86</u>	<u>5.711,06</u>
- davon aus der Zuführung latenter Steuern: Euro 75.413,39 (Euro 0,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		1.564.348,00	216.920,73
12. Sonstige Steuern		<u>-5.826,11</u>	<u>-4.064,19</u>
13. Jahresüberschuss		1.570.174,11	220.984,92
14. Gewinnvortrag		3.200.339,44	3.001.453,02
15. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		<u>-157.017,41</u>	<u>-22.098,50</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>4.613.496,14</u></u>	<u><u>3.200.339,44</u></u>

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Anhang

A. ALLGEMEINES

Die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (NOVEG) hat ihren Sitz in Kühlungsborn und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Rostock (HRB 1339). Im Geschäftsjahr 2022 galt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 13. März 2018.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 20 (1) des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden in Umsetzung landesrechtlicher Vorschriften (§ 73 KV M-V) die für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Darüber hinaus waren die einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes zu beachten. Im Übrigen wurde der Jahresabschluss gemäß § 330 HGB entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In Abweichung von der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 16. Oktober 2020) werden die Grundstücke unter der Position Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten (hier: gemischt genutzt) ausgewiesen, da die Gewerbeeinheiten von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. BILANZIERUNG- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses kamen nachfolgende Bewertungsgrundsätze unverändert zum Vorjahr zur Anwendung. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden unter der Annahme der Unternehmensfortführung bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen auf Grundlage betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden grundsätzlich unter Beachtung der steuerrechtlichen Vorschriften im Jahr des Zugangs sofort abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten: 5 bis 50 Jahre.

Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 19 Jahre. Die Geleisteten Anzahlungen wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bewertet. Ihre Laufzeit beträgt bis zu einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Kassenbestand sind zum Nominalwert bilanziert.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen in angemessener Höhe. Auf eine Abzinsung langfristiger Rückstellungen (Archivierung) wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte anhand des vorliegenden Altersteilzeitgutachten der compertis Beratungsgesellschaft für betriebliches Versorgungsmanagement mbH in Wiesbaden vom 3. Mai 2023. Der Berechnung lag die Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem Rechnungszins gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 1,44 Prozent sowie ein Einkommenstrend von 0,0 Prozent p.a. zugrunde.

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Die erhaltenen Anzahlungen (d. h. die von der NOVEG von den Mietern erhaltenen Abschlagszahlungen auf Betriebskosten) wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel zu entnehmen, welcher als Anlage 1 beigefügt ist. Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.602 für Grundstücke wurden aufgrund einer sich nachhaltig verbesserten Ertragskraft vorgenommen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit wie im Vorjahr unter einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine wesentlichen Forderungen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Eine Wertberichtigung gab es im Bereich uneinbringlicher Miet- und Pachtschulden.

Das Eigenkapital entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	EUR
Vortrag 1. Januar 2022	7.802.790,74
Jahresergebnis Geschäftsjahr 2022	1.570.174,11
Stand 31. Dezember 2022	9.372.964,85

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages wurden 10 % des Jahresüberschusses 2022 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage (TEUR +157) eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

– Abschluss- und Prüfungskosten:	14.000,00 EUR
– Archivierungskosten:	18.000,00 EUR
– Betriebskosten Parkhaus	21.600,00 EUR
– Altersteilzeitrückstellungen	124.235,00 EUR
– Unterlassene Instandhaltungen	168.134,81 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Verpflichtungen größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergaben sich infolge höherer steuerlicher Abschreibungsraten im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten passive latente Steuern.

Aus der Saldierung von aktiven latenten Steuern von Euro 113.623,50 und passiven latenten Steuern von Euro 189.036,89 hat sich ein passiver Saldo in Höhe von Euro 75.413,39 ergeben. Die Bewertung der Differenzen erfolgte mit einem Steuersatz von 26,325 % (KSt und GewSt).

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Eine hinreichende Aufgliederung der Umsatzerlöse ist der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen. Wesentliche aperiodische Erträge und Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2022 nicht entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die übrigen aus kurzfristig kündbaren Verträgen resultierenden finanziellen Verpflichtungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Geschäftsjahr:

Die durchschnittliche Anzahl der Betriebsangehörigen ohne Geschäftsführung betrug für das Geschäftsjahr 12 (im Vorjahr 11). Daneben war der Geschäftsführer angestellt.

Geschäftsführer:

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2022 war Herr Ronald Grohmann wohnhaft in Kühlungsborn.

Die Geschäftsführervergütung belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 84.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat wurde am 24.02.2022 neu gewählt. Dem Aufsichtsrat gehörten im Jahr 2022 folgende Mitglieder an:

Aufsichtsrat vor der Wahl bis 24.02.2022

Name		Wohnort	Ausgeübter Beruf
Herr Christian Mothes	Vorsitzender	Kühlungsborn	Hotelier
Frau Petra Pieper	Stellv. Vorsitzende	Kühlungsborn	Bankkauffrau
Herr Lars Zacher		Kühlungsborn	Immobilienkaufmann
Herr Robert Dietrich		Wendelstorf	Jurist
Herr Stefan Sorge		Kühlungsborn	Fleischer
Frau Juliane Kruse		Kühlungsborn	Bankkauffrau
Frau Yvonne Bütow		Kühlungsborn	Touristikfachfrau

Aufsichtsrat nach der Wahl ab 24.02.2022

Name		Wohnort	Ausgeübter Beruf
Herr Christian Mothes	Vorsitzender	Kühlungsborn	Hotelier
Frau Petra Pieper	Stellv. Vorsitzende	Kühlungsborn	Bankkauffrau
Herr Lars Zacher		Kühlungsborn	Immobilienkaufmann
Herr Robert Dietrich		Wendelstorf	Jurist
Herr Stefan Sorge		Kühlungsborn	Fleischer
Herr Jörg Koopmann		Kühlungsborn	Immobilienkaufmann
Herr Bernd Reppenhausen		Kühlungsborn	Pensionär

Herr Christian Mothes hat sein Mandat im Aufsichtsrat der NOVEG mbH mit Schreiben vom 30. September 2022 aus persönlichen Gründen niedergelegt. Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Frau Petra Pieper führte den Aufsichtsrat kommissarisch bis zur nächsten geplanten Aufsichtsratssitzung.

In der Sitzung der Stadtvertretung Kühlungsborn wurde am 3. November 2022 Herr Daniel Anderson, Steuerfachwirt in den Aufsichtsrat der NOVEG mbH vorgeschlagen.

Die Gesellschafterversammlung der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat am 4. November 2022 die Bestellung von Herrn Daniel Anderson in den Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen.

Frau Petra Pieper wurde am 21.03.2023 durch die Aufsichtsratsmitglieder zur Aufsichtsratsvorsitzenden der NOVEG mbH gewählt - Herr Robert Dietrich zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen für das Berichtsjahr EUR 1.280,00.

Abschlussprüferhonorar:

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 14. Weitere Leistungen wurden nicht erbracht.

Nachtragsbericht:

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Abschlussstichtag nicht ergeben.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Bilanzgewinn 2022 (TEUR 4.614) auf neue Rechnung vorzutragen.

Kühlungsborn, 4.Juli 2023

gez.
Ronald Grohmann
Geschäftsführer

Anlagenspiegel zum 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstell- ungskosten 01.01.2022	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs- und Herstell- ungskosten 31.12.2022	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.746,01	0,00	0,00	0,00	15.746,01	10.191,01	3.433,00	0,00	0,00	13.624,01	2.122,00	5.555,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.572.305,98	344.136,00	5.565.783,31	0,00	33.482.225,29	15.378.353,46	505.940,90	1.601.935,00	0,00	14.282.359,36	19.199.865,93	12.193.952,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.243,61	0,00	0,00	0,00	29.243,61	6.228,61	3.058,00	0,00	0,00	9.286,61	19.957,00	23.015,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.121.351,88	0,00	-560.366,04	1.666,00	559.319,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	559.319,84	1.121.351,88
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.588,28	11.379,08	0,00	0,00	341.967,36	260.587,28	26.536,08	0,00	0,00	287.123,36	54.844,00	70.001,00
5. Geleistete Anzahlungen	3.151.062,88	1.970.870,71	-5.005.417,27	4.575,30	111.941,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.941,02	3.151.062,88
Sachanlagen	32.204.552,63	2.326.385,79	0,00	6.241,30	34.524.697,12	15.645.169,35	535.534,98	1.601.935,00	0,00	14.578.769,33	19.945.927,79	16.559.383,28
Anlagevermögen	32.220.298,64	2.326.385,79	0,00	6.241,30	34.540.443,13	15.655.360,36	538.967,98	1.601.935,00	0,00	14.592.393,34	19.948.049,79	16.564.938,28

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2022

Die Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben.

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			mit Grundschulden besichert EUR		mit Schuldanerkenntnis des Gesellschafters besichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.612.954,34 (9.471.297,26)	860.678,68 (830.082,67)	3.524.580,23 (3.085.249,51)	6.227.695,43 (5.555.965,08)	10.612.954,34 (9.471.297,26)		0,00 (0,00)
2. Erhaltene Anzahlungen	917.816,34 (832.771,34)	917.816,34 (832.771,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			(0,00) (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.769,62 (2.121,50)	6.769,62 (2.121,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.698,53 (243.556,99)	39.698,53 (243.556,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.117,92 (9.046,20)	14.117,92 (9.046,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	11.591.356,75 (10.558.793,29)	1.839.081,09 (1.917.578,70)	3.524.580,23 (3.085.249,51)	6.227.695,43 (5.555.965,08)	10.612.954,34 (9.471.297,26)		0,00 (0,00)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022****1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung****1.1. Wohnungsmärkte generell stabil**

Nach Angaben des Statistischen Amtes hat die Einwohnerzahl in Deutschland nach ersten Schätzungen mit 84,3 Millionen Menschen einen neuen Höchststand erlebt. Aufgrund der erst wahrscheinlich im November 2023 veröffentlichten Zahlen der Zensusauswertung liegen für Mecklenburg-Vorpommern noch keine genauen Zahlen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Wert von 1,6 Millionen Einwohnern zumindest konstant bleibt bzw. weiterhin ansteigt, was im Wesentlichen auch auf die Zuwanderung von Schutzsuchenden aktuell vorrangig aus der Ukraine, Syrien, Afghanistan, der Türkei und dem Irak ursächlich ist. Würde man nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrachten, wäre diese weiterhin negativ. Ohne Zuwanderung würde auch Mecklenburg-Vorpommern keinen großen Bevölkerungszuwachs erleben.

Das Jahr 2022 war im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder ein Jahr der Erholung. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrise ist das Bruttoinlandsprodukt von 53,44 Mrd. Euro im Jahr 2022 nach dem Rückgang 2020 und dem leichten Anstieg im Jahr 2021 wieder deutlich gestiegen. Mecklenburg-Vorpommern rangiert im Vergleich der Bundesländer allerdings auch weiterhin auf dem drittletzten Platz und im Vergleich des Bruttoinlandsproduktes per Kopf liegt Mecklenburg-Vorpommern sogar auf dem letzten Platz, obwohl sich das Bruttoinlandsprodukt seit 1991 in Mecklenburg-Vorpommern um mehr als 200 % gesteigert hat.

1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2022 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten in Mecklenburg-Vorpommern gab es im Vergleich zum Vorjahr keine signifikante Steigerung. Jedoch erreichte der Index der Nettokaltmieten im Jahr 2022 seinen höchsten Wert im Beobachtungszeitraum.
2. Die Nebenkosten sind aufgrund der steigenden Energiepreise Preistreiber für die Mieten und können somit bei bis zu Euro 2,88 pro Quadratmeter liegen.
3. Am Januar 2023 trat das reformierte Wohngeld in Kraft. Aufgrund der gestiegenen Preise können somit deutlich mehr Antragsteller davon profitieren und somit erhöhen sich die finanziellen Unterstützungen – je nach Fall um ein Vielfaches. Damit haben Begünstigte mehr Geld zur Verfügung, um ihr Leben sorgenfreier zu gestalten.
4. Resümierend kann jedoch festgestellt werden, dass auch 2022 die Wohnkosten der größte Ausgabenposten in vielen Haushalten war.

1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern - insbesondere Baubranche

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2022 in Mecklenburg-Vorpommern ist auch wie in den Vorjahren weiterhin beunruhigend.

In der EU sollen ab 2030 nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden dürfen und alle Bestandgebäude sollen bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden. In Mecklenburg-Vorpommern legten die regierende SPD und Die Linke fest, dass die Klimaneutralität bis spätestens 2040 erreicht werden soll. Die daraus resultierenden Folgen und Aufgaben für die landesweite Wohnungswirtschaft sind immens.

Im Vergleich 2022/2021 (Januar - August) verzeichnet die Branche in MV einen bereinigten Einbruch der Aufträge um 7,1 % im Wohnungsbau. Lieferengpässe mit Beginn der COVID-Pandemie begannen sich gerade leicht zu erholen, als die Folgen des Krieges in der Ukraine weiter auf die Preise drückten.

Obwohl sich die Preise für Bauholz nach einem historischen Höchststand wieder erholt haben, sorgen die Energieknappheit und die daraus resultierenden Preisexplosionen, was auch für Dämmstoffe und Baustahl gilt für vorerst trübe Aussichten.

Die Baukosten sind somit auch im Jahr 2022 weiter gestiegen und die Aussichten sind vorerst trübe, denn eine Stabilisierung oder gar Preisabschwächung wird aktuell von dem branchenübergreifenden Mangel an Fachkräften und dem andauernden Krieg verzögert.

1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug in den Jahren 2001 bis 2021 durchschnittlich 7,6 %. Im Jahr 2022 ist sie auf ca. 7,3% gesunken und der Ausblick für 2023 ist positiv.

Durch diverse Konjunkturprogramme auf Bundes- und Landesebene konnte die Anzahl an Arbeitslosen und insolventen Unternehmen geringgehalten werden. In vielen Branchen lautet das Zauberwort „Kurzarbeit“. Im Dezember 2022 wurden 2.706 Sozialversicherungsbeschäftigte für Kurzarbeit angemeldet. Dennoch sind im Dezember 2022 62.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Kurzarbeit ist noch bis Ende Juni 2023 möglich.

2022 betrug das durchschnittliche Bruttoeinkommen in MV 34.320 Euro pro Arbeitnehmer/in. Im Vergleich aller Bundesländer rangiert Mecklenburg-Vorpommern mit diesem Wert auf dem letzten Platz. Höchstwerte werden in Hamburg (45.442 Euro) und Hessen (42.407 Euro) erzielt.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2022 bei 5,3 % und sank damit leicht im Vergleich zu 2021. In Bezug auf Gesamtdeutschland ist Mecklenburg-Vorpommern hinter Bremen und Berlin unverändert auf dem drittletzten Platz.

1.5. Wohnen in Kühlungsborn

Das Ostseebad Kühlungsborn, umgeben von viel Grün, bietet sich aufgrund seiner direkten Lage am Meer nicht nur für den pulsierenden Tourismus an, sondern immer mehr Menschen wollen dort wohnen, wo „andere Urlaub“ machen. Damit verfügt Kühlungsborn über einen hohen Wohnwert. Kühlungsborn hat ca. 8.500 Einwohner, von denen ca. 10% in Wohnungen der NOVEG leben.

Wohnungsinteressenten suchen ihre Wohnungen entweder im Internet oder direkt vor Ort bei der NOVEG. Den Wohnungsmarkt von Kühlungsborn kann man als klassischen Vermietermarkt bezeichnen, wobei die Nachfrage weitaus größer als das Angebot an Wohnungen ist. Zwar existiert für Kühlungsborn kein Mietspiegel, die aktuellen „Marktmieten“ liegen jedoch je nach Ausstattungsgrad bei bis zu 16,00 Euro/m², im Mittel zwischen 8,00 und 10,00 Euro/ m².

Wohnraum im mittleren und knapp oberhalb des mittleren Preissegmentes bietet die NOVEG seit dem Jahr 2022 in den Liegenschaften am Wittenbecker Landweg 4-4c an. Diese Investition stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zu dem bisherigen Wohnungsbestand der NOVEG dar. Aufgrund von fehlenden Bauflächen und den gestiegenen Kosten für Neubauten werden in den kommenden Jahren Mietwohnungen im mittleren und höheren Preissegment gefragt sein.

2. Organisatorische und rechtliche Struktur

Alleinige Gesellschafterin des kommunalen Unternehmens NOVEG ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die NOVEG ist, wie bereits erwähnt, vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zuständig. Zur Bewältigung dieser Aufgaben wa-

ren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 468 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 340 Stellplätze (im Vorjahr 304). Darüber hinaus werden 125 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 405 Eigentumswohnungen und 6 Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Als Geschäftsführer der NOVEG für das Jahr 2022 war Herr Ronald Grohmann tätig.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 332.

3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2022

3.1. Unternehmensentwicklung

Die NOVEG hat zum Bilanzstichtag insgesamt 468 (Vorjahr 453) Wohn- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand.

Daneben befinden sich 340 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2022 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2022 Wohnungsleerstand i.H.v. 1,15 % (Vorjahr: 1,67 %) (inklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,69 % (Vorjahr: 0,96 %).

Mieterwechsel waren bei 20 (Vorjahr 30) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 4,42 % (Vorjahr: 6,62 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 positiv.

3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2022

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2022 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Als wichtige Vorgänge sind die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bauvorhaben am Wittenbecker Landweg 4-4b und 4c zu nennen.

Das Bauvorhaben Bestandsgebäude am Wittenbecker Landweg 4-4b konnte am 31.01.2022 fertiggestellt werden. Die Vermietung des gesamten Objektes startete am 01.02.2022. Die Herstellungskosten mit Feststellung zum 25.05.2022 betragen TEUR 2.634 und lagen somit mit ca. TEUR 21 unterhalb der geplanten Kosten. Der bei der KfW Bank über das Förderprogramm KfW 151 beantragte Tilgungszuschuss in Höhe von ca. TEUR 589 sowie der Zuschuss per Zuwendungsbescheid des Landesförderinstitutes in Höhe von ca. TEUR 68 sind der Gesellschaft als Sonderposten im Jahr 2022 zugeflossen.

Das Bauvorhaben Neubau 13 WE am Wittenbecker Landweg 4c konnte am 31.10.2022 fertiggestellt werden. Die Vermietung des Objektes startete am 01.11.2022. Die Herstellungskosten mit Feststellung zum 07.12.2022 betragen TEUR 2.571 und lagen somit mit ca. TEUR 90 unterhalb der geplanten Kosten. Der bei der KfW Bank über das Förderprogramm BEG 261 beantragte Tilgungszuschuss in Höhe von ca. TEUR 341 wird der Gesellschaft als Sonderposten im September 2023 zufließen.

Weiter ist die Mieterhöhung auf Basis von Vergleichsmieten für den gesamten eigenen Bestand an Mietwohnungen zu nennen. Die durchschnittliche Erhöhung der Nettokaltmiete lag bei ca. 3,1 %. Die Mieterhöhung wurde zum 1. Januar 2022 wirksam.

Für den Bestand an Gewerbemieteinheiten wurde eine Mieterhöhung zum 01.08.2022 mit einer durchschnittlichen Erhöhung von ca. 9% wirksam.

Im Jahr 2007 wurden für die Objekte Hermannstraße 22, Poststraße 1 und Poststraße 7a/7b eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund der damals festgestellten geringen Ertragswerte vorgenommen. Aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen in den Vorjahren und den damit verbundenen Mieterhöhungen ergeben sich aus den vorliegenden Gutachten von Banken, die im Rahmen einer Anschlussfinanzierung erstellt worden sind, für die drei Objekte neue Ertragswerte. Im Ergebnis werden im Wirtschaftsjahr den damals außerplanmäßigen Abschreibungen durch eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 1.602 Rechnung getragen.

3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.834.459,42 (Vorjahr: EUR 3.545.978,07), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	EUR	EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	1.992.570,72	1.857.486,86
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	282.471,35	273.091,54
	2.275.042,07	2.130.578,40
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	130.709,69	120.979,09
4. Miete Stellfläche Parkhaus	689.299,42	640.530,31
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	739.408,24	653.890,27
	3.834.459,42	3.545.978,07

3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m² 7,18 – Kennzahl vom GdW für 2021, Kennzahl für 2022 liegt noch nicht vor) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (ca. EUR/m² 5,44 – Kennzahl vom VNW für 2021, Kennzahl für 2022 liegt noch nicht vor) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft (ca. EUR/m² 6,76 – Kennzahl für 2022, Vorjahr 6,60) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei EUR/m² 2,25 (Vorjahr: EUR/m² 2,17). Bei Neuvermietungen ab Januar 2023 werden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m² 3,50 kalkuliert.

3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 1.570). Bereinigt um die Erträge aus der Zuschreibung des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 1.602 und den damit verbundenen zu zahlenden Steuern wäre das positive Jahresergebnis TEUR 242, entspräche dem Vorjaheresgebnis und spiegelt die Stabilität der Unternehmensergebnisse wider. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

4.1. Ertragslage

Das handelsrechtliche Jahresergebnis von TEUR 1.570 ist ein durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Als Sondereinflüsse sind die Zuschreibungen TEUR 1.602 zu nennen.

4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

Die Vermögens- bzw. Kapitalstruktur lässt sich analysierend anhand nachfolgender Kennzahlen verdeutlichen:

– Eigenkapitalquote:	43,42 %	(Vorjahr: 42,18 %)
– Fremdkapitalquote:	56,58 %	(Vorjahr: 57,82 %)
– Verschuldungsgrad:	130,31 %	(Vorjahr: 137,09 %)
– Anlagenintensität:	89,77 %	(Vorjahr: 89,54 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist langfristig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unserer bewirtschafteten Objekte liegt bei knapp über 30 Jahren. Die Restlaufzeiten bestehender Objektfinanzierungsmittel liegen grundsätzlich unter den entsprechenden Restnutzungsdauern der Objekte, so dass in diesem Bereich keine besonderen Risiken gesehen werden.

4.3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 1.297 und erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 361. Die liquiden Mittel betragen somit 5,84 % des Gesamtvermögens.

Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten wie auch in den Vorjahren vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Es wird im Rahmen des Finanzmanagements darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht erfüllt werden.

4.4. Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv entwickelt. Auch die Liquiditätslage ist weiterhin stabil.

Weiterführend wird auf die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken in Abschnitt 5 verwiesen.

4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2022

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2022, konnten die in der Vergangenheit verursachten Probleme weiter erfolgreich gelöst werden. Insbesondere durch die ständige Umsetzung der Instandsetzungs- und Modernisierungspläne, die Investitionsmaßnahmen am Wittenbecker Landweg sowie die stabile Nachfrage nach kommunalen Mietwohnungen kann auch weiterhin von einer guten Marktlage ausgegangen werden. Die NOVEG kann somit weiterhin gut am Markt bestehen.

Mit der Fertigstellung der Bauvorhaben am Wittenbecker Landweg hat die NOVEG erstmals seit Jahren größere Investitionen in den vorhandenen Bestand bzw. in die Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Dieses war insbesondere für die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wichtig.

Die Auswirkungen des Angriffskrieges in der Ukraine auf das wirtschaftliche Ergebnis der NOVEG halten sich begrenzt. Insbesondere die einhergehende Energiepreisentwicklung konnte durch langfristig gebundenen Verträge mit den Versorgern abgedeckt werden. Die gestiegenen Baukosten für die laufenden Instandsetzungsmaßnahmen und das Leerwohnungsprogramms konnte zum einen durch die Mieterhöhungen und zum anderen durch die geringere Anzahl an Wohnungswechseln kompensiert werden.

Die Einnahmen im Parkhaus sorgten durch ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis im ersten Halbjahr für ein sehr gutes Ergebnis im Geschäftsjahr 2022

5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

5.1. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft **(Aussichten und Zielsetzungen)**

Wichtigste Aufgabe bleibt es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft unter Beachtung der wirtschaftlichen Stabilität weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich wird die Instandhaltung, die Pflege, Wartung und Überwachung des gesamten Objektbestandes wie in den Vorjahren auch zukünftig von großer Bedeutung sein. Um weiterhin neuen Wohnraum schaffen zu können, werden Projekte entwickelt, die durch Verdichtung und Aufstockung den vorhandenen Wohnraum ergänzen bzw. vergrößern.

Um die positive Entwicklung der NOVEG weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2021 mit der Entwicklung des neuen Bauvorhabens in der Liegenschaft R.-Breitscheid-Straße 8 begonnen. Die Planungsphase konnte mit der Erteilung der Baugenehmigung zum Ende des Jahres 2022 und der Vergabe der Bauleistungen am Anfang des Jahres 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Umsetzung der Baumaßnahme startete mit dem Baubeginn im April 2023. Die Fertigstellung der Instandsetzung sowie der Erweiterung des Bestandsgebäudes ist für das I. Quartal 2024 geplant. Die Inbetriebnahme des Neubaus im rückwertigen Bereich ist für das III. Quartal 2024 geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2023 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2023 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 258 auf TEUR 4.026 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 159.

5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der stabilen Unternehmenssituation und der noch vorhandenen Möglichkeiten, auf eigenen Liegenschaften zu verdichten, besteht die Chance, dass weiter Wohnraum geschaffen werden kann. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Bezogen auf die Stadt Kühlungsborn und somit auch die NOVEG müssen auch wir unseren Gebäudebestand entsprechend weiterentwickeln und umgestalten. Der SWRAG kommt in Kühlungsborn als Fernwärme-Versorger und Gasnetzbetreiber eine besondere Bedeutung zu teil, denn hier liegen die größten Potenziale und Lösungen, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Wesentlicher Baustein zur Umsetzung ist die kommunale Wärmeplanung. In Kühlungsborn besteht bereits eine Arbeitsgruppe, die sich mit der kommunalen Wärmeplanung befasst. Die NOVEG arbeitet als Mitglied in dieser konstruktiv mit.

Es bleibt abzuwarten, wie die Bundesregierung Anforderungen und Anreize für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes definieren wird.

Für die bevorstehenden Investitionen im Bereich Modernisierung und Neubau ist das sich zunehmend verändernde Investitionsklima zu beachten. Ein Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, die steigenden Bau- und Finanzierungskosten, die bestehenden Material- und Lieferengpässe und das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf das „Hin und Her“ des in Abstimmung befindlichen Heizungsgesetz) erschweren die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum.

Auch der andauernde Russland-Ukraine-Krieg bleibt eine Herausforderung. Insbesondere die damit einhergehende Rohstoff- und Energieverknappung spielt eine große Rolle. Die Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf im Jahr 2022 halten sich aufgrund der bestehenden Altverträge bei den Energieversorgern in Grenzen. Für das Geschäftsjahr 2023 entfalten jedoch die hohen Energiekosten unter Berücksichtigung der Energiepreisbremse ihre Wirkung. Als Kompensation bzw. Abfederung wurden in Abstimmung mit den Mietern und Mieterinnen im Zuge der Betriebskostenabrechnung 2021 die Vorauszahlungen ab dem II. Quartal 2022 angehoben.

Durch die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wird die NOVEG auch in der Zukunft zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Wohnungssituation der Stadt Kühlungsborn beitragen.

6. Schlussbemerkungen

Durch die stabile Liquiditätssituation kann die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen langfristig nachkommen. Die Liquidität kann somit für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt. Denn nur durch die kontinuierliche Entwicklung kann langfristig gesichert werden, dass die NOVEG Kühlungsborn mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen und den Herausforderungen der Zukunft entsprechen kann.

Kühlungsborn, 4. Juli 2023

gez.
Ronald Grohmann
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Waren (Müritz), den 5. Juli 2023

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
D. Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)

Die Gliederung der Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG orientiert sich am Fragenkatalog zur "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720).

Soweit die Feststellungen oder Ausführungen sich schon aus den entsprechenden Erläuterungen in unserem Prüfungsbericht bzw. Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergeben, wird in dieser Anlage auf eine Wiederholung verzichtet und lediglich auf die jeweiligen Seiten im Prüfungsbericht bzw. im Anhang zum Jahresabschluss hingewiesen.

Alle Feststellungen konnten nur insoweit getroffen werden, als sich diese im Rahmen der von uns durchgeführten Prüfungen (Abschlussprüfung und Prüfung nach § 53 HGrG) ergeben haben. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die nachfolgende Berichterstattung zu beurteilen.

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?**
- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**
- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung 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?**

zu a)

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages verfügt die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, über drei Organe. Dies sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Verteilung der Aufgaben ist in dem in der Fassung vom 13. März 2018 gültigen Gesellschaftsvertrag geregelt. Weiterhin besteht für den Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung vom 19. Mai 2009.

Die Gesellschaft hat nur einen Geschäftsführer, ein Geschäftsverteilungsplan ist somit entbehrlich.

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Regelungen nicht den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

zu b)

Im Geschäftsjahr 2022 haben drei Aufsichtsratssitzungen sowie eine Sitzung der Gesellschafterversammlung stattgefunden. Niederschriften hierüber wurden erstellt und vorgelegt.

zu c)

Nach uns erteilter Auskunft ist der Geschäftsführer, Herr Ronald Grohmann, nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig. Im Rahmen unserer Prüfung wurden keine gegenteiligen Feststellungen getroffen.

zu d)

Die im Geschäftsjahr 2022 angefallenen Gesamtbezüge des Geschäftsführers sind im Anhang (Anlage 3) aufgeführt. Der Aufsichtsrat befindet über eine jährliche Tantieme. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch nicht. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist ebenfalls im Anhang (Anlage 3) angegeben.

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?**
- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**
- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**
- 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?**
- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

zu a)

Ein Organisationsplan liegt nicht vor und erscheint aufgrund der überschaubaren Unternehmensstruktur entbehrlich. Aus den Stellenbeschreibungen sind Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse ersichtlich. Es erfolgt eine regelmäßige Überprüfung.

zu b)

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach den unter Frage 2a) aufgeführten Regelungen verfahren wurde.

zu c)

Korruptionsprävention wird durch die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, durch Überwachungs- und Kontrollfunktionen der Geschäftsleitung und durch Funktionstrennung gewährleistet.

zu d)

Verantwortlichkeiten und etwaige Zustimmungserfordernisse für wesentliche Entscheidungen sind im Gesellschaftsvertrag sowie in der Geschäftsordnung geregelt. Grundlage für die wesentlichen Entscheidungsprozesse (insbesondere in Bezug auf Investitionen und Kreditaufnahmen) bildet der jährlich aufzustellende und durch die Gesellschafterversammlung beschlossene Wirtschaftsplan des jeweiligen Geschäftsjahres. Desweiteren ist bei Überschreitung der im Anstellungsvertrag des Geschäftsführers festgelegten Grenzen bei Entscheidungen zur Auftragsvergabe, zu Personalangelegenheiten sowie zu Investitions- und Finanzierungsentscheidungen die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen.

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wird.

zu e)

Es besteht eine ordnungsgemäße Vertragsdokumentation.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) **Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**
- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**
- c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**
- d) **Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**
- e) **Gehört zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**
- 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?**
- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

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

zu a)

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan und legt diesen dem Aufsichtsrat zur Prüfung und zur Bestätigung vor.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

zu b)

Es erfolgt eine laufende Gegenüberstellung von Planungsstand und tatsächlichen Ergebnissen für den Finanz- und Erfolgsplan. Die Abweichungen werden untersucht und die Ursachen ermittelt.

zu c)

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

zu d)

Das Finanzmanagement wird im Rahmen der Abwicklung der Finanzbuchhaltung durchgeführt. Die Kreditüberwachung ist gewährleistet.

zu e)

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

zu f)

Die vollständige und zeitnahe Abrechnung von Entgelten, im vorliegenden Fall Mieten und Betriebs- und Heizkostenumlagen, ist durch ein entsprechend eingerichtetes EDV-System sichergestellt. Der monatliche Mieteneinzug erfolgt weitestgehend durch Lastschriftinzug. Mietrückstände werden sofort angemahnt.

zu g)

Eine gesonderte Controlling-Abteilung existiert nicht und ist aufgrund der Größe der Gesellschaft auch nicht erforderlich. Die Controllingaufgaben werden von der Geschäftsführung wahrgenommen. Diese Regelung entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

zu h)

Tochterunternehmen und wesentliche Beteiligungen lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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?**
- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**
- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**
- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

zu a)

Die Geschäftsführung hat in den Geschäftsbereichen Vermietung, Verwaltung und Parkraumbewirtschaftung Frühwarnsignale definiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

zu b)

Diese Maßnahmen erscheinen ausreichend und zweckdienlich. Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

zu c)

Die bisher getroffenen Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

zu d)

Die Maßnahmen werden laufend den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:**
 - **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
 - **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
 - **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
 - **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?**
- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**
 - Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**
- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

zu a) bis f)

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 keine Finanzinstrumente in diesem Sinne und auch keine anderen Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt. Daher sind zu diesem Fragenkreis keine Feststellungen zu treffen.

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?**
- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**
- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich 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?**
- d) **Hat die Interne Revision ihre Schwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**
- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**
- 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?**

zu a) bis f)

Eine Interne Revision besteht nicht und ist bei der Größe der Gesellschaft unseres Erachtens auch nicht erforderlich. Die Kontrollaufgaben werden durch die entsprechend Verantwortlichen wahrgenommen.

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?**
- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**
- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**
- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

zu a)

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

zu b)

Im Berichtsjahr wurden auskunftsgemäß derartige Kredite nicht gewährt. Wir haben diesbezüglich keine gegenteiligen Feststellungen getroffen.

zu c)

Unsere Prüfungen ergaben keine Hinweise, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen wurden.

zu d)

Im Rahmen unserer Prüfung konnten keine Verstöße gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Beschlüsse des Aufsichtsrates festgestellt werden.

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?**
- 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)?**
- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**
- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**
- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

zu a)

Grundlage für Investitionen bildet der laut Gesellschaftsvertrag von der Geschäftsführung aufzustellende und von der Gesellschafterversammlung zu genehmigende Wirtschaftsplan. Bereits im Rahmen der Planung werden Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

zu b)

Derartige Anhaltspunkte haben sich während unserer Abschlussprüfung nicht ergeben.

zu c) und d)

Die Wirtschaftsplanansätze werden regelmäßig von der Geschäftsführung überwacht und etwaige Planabweichungen mit ausreichender Intensität untersucht.

Eine Überschreitung des Investitionsplanes liegt nicht vor.

zu e)

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**
- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

zu a)

Wir haben keine offenkundigen Verstöße gegen Vergaberegulungen festgestellt.

zu b)

Für nicht den Vergaberegulungen unterliegende Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2022 auskunftsgemäß Konkurrenzangebote eingeholt und ausgewertet.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**
- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzern und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**
- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**
- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**
- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**
- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**
- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

zu a)

Nach den vorgelegten Protokollen über die Sitzungen des Aufsichtsrates im Berichtsjahr wurde dieser über die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft zeitnah unterrichtet.

zu b)

Die Berichte waren geeignet, dem Überwachungsorgan die wirtschaftliche, finanzielle und rechtliche Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass Entscheidungen zu Veränderungen im Unternehmen getroffen werden konnten.

zu c)

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung ergeben.

zu d)

Eine Berichterstattung auf besonderen Wunsch des Überwachungsorgans war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

zu e)

Nach unserer Prüfung gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

zu f)

Für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat besteht eine D&O-Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Eine Selbstbeteiligung im Schadensfall besteht nicht. Inhalt und Konditionen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

zu g)

Interessenskonflikte waren nicht zu verzeichnen.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

zu a)

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang haben wir im Ergebnis unserer Prüfung nicht festgestellt.

zu b)

Im Berichtsjahr gibt es keine auffallend hohen oder auffallend niedrigen Bestände.

zu c)

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

zu a)

Zur Kapitalstruktur wird auf die Darstellung der Finanzlage unter Punkt F. I. 2 auf Seite 12 des Berichtes verwiesen.

zu b)

Ein Konzern besteht nicht.

zu c)

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft TEuro 656 Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet worden waren.

Ein zum Bilanzstichtag mit Euro 21.896,06 valutierendes Darlehen der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, ist mit einer Grundschuld und einer Stützungserklärung der Stadt Kühlungsborn abgesichert.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**
- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

zu a)

Mit einer Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 43,4 % (in 2021: 42,2 %) erfüllt die Gesellschaft die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern festgelegte Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %. Finanzierungsprobleme konnten wir im Rahmen unserer Prüfung nicht feststellen.

zu b)

Bezüglich des Ergebnisverwendungsvorschlages verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3, Blatt 5).

Der Ergebnisverwendungsvorschlag 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?**
- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**
- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

zu a)

Unterschiedliche Segmente bestehen nicht. Die Gesellschaft erzielt ausschließlich Einnahmen aus der Verwaltung eigenen und fremden Grundbesitzes, der Bewirtschaftung der beiden Parkhäuser sowie aus der Veräußerung eigenen Grundbesitzes.

zu b)

Das Jahresergebnis ist durch Zuschreibungen in Höhe von TEuro 1.602 entscheidend geprägt.

zu c)

Ein Konzern besteht nicht. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte gefunden, die darauf schließen lassen, dass eindeutig unangemessene Konditionen bei der Kreditgewährung oder bei sonstigen Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zur Anwendung kamen.

zu d)

Dieser Punkt trifft für die Gesellschaft nicht zu, daher entfallen diese Angaben.

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

zu a) und b)

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von Euro 1.570.174,11 (Vorjahr: Euro 220.984,92).

Im Übrigen verweisen wir auf den Lagebericht der Gesellschaft (Anlage 4).

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

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

zu a) und b)

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.570.174,11. Desweiteren verweisen wir auf den Lagebericht der Gesellschaft (Anlage 4).

Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Inhaltsverzeichnis	Blatt
Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2022	3
Aktiva	3
A. Anlagevermögen	3
B. Umlaufvermögen	6
Passiva	9
A. Eigenkapital	9
B. Sonderposten	9
C. Rückstellungen	10
D. Verbindlichkeiten	11
E. Rechnungsabgrenzungsposten	12
F. Passive latente Steuern	12
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	13

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Im Verlauf der nachfolgenden Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses gehen wir auf Besonderheiten beim Ausweis, die Ausübung von Ansatzwahlrechten und die angewandten Bewertungsmethoden ebenso ein wie auf Rechte Dritter an ausgewiesenen Vermögensgegenständen und wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr und deren Ursachen. Einzelerläuterungen nehmen wir nur vor, soweit der Anhang nicht bereits ausreichende Angaben enthält.

Die Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses bieten uns als Abschlussprüfer eine Möglichkeit, analysierende Darstellungen zur Verdeutlichung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und deren Entwicklung in unseren Prüfungsbericht aufzunehmen.

Diese analysierenden Darstellungen dienen gleichzeitig als Grundlage für die von uns als Abschlussprüfer zu treffende Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2022

(Vorjahreszahlen in Klammern)

AKTIVA

A. <u>Anlagevermögen</u>	Euro	19.948.049,79
	(Euro	16.564.938,28)

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ist zusammenfassend in der Anlage 1 zum Anhang (Anlagenspiegel) dargestellt. Nachfolgend wird die Zusammensetzung der Posten erläutert.

I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	Euro	2.122,00
	(Euro	5.555,00)

**Entgeltlich erworbene Konzessionen,
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche
Rechte und Werte sowie Lizenzen an
solchen Rechten und Werten**

Euro	2.122,00
(Euro	5.555,00)

Entwicklung:

Euro

Entwicklung:

Stand am 1. Januar 2022	5.555,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>3.433,00</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>2.122,00</u>

Bilanziert sind verschiedene EDV-Softwarepakete.

II. <u>Sachanlagen</u>	Euro	19.945.927,79
	(Euro	16.559.383,28)

1. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u>	Euro	19.199.865,93
	(Euro	12.193.952,52)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2022	12.193.952,52
Zugänge	344.136,00
Umbuchungen	5.565.783,31
Abschreibungen des Geschäftsjahres	505.940,90
Zuschreibungen des Geschäftsjahres	<u>1.601.935,00</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>19.199.865,93</u>

Unter dieser Position sind Gebäude und bebaute Grundstücke der Gesellschaft ausgewiesen, die Wohnzwecken dienen.

Die Zugänge und Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung der Neu- und Umbauten im Wittenbecker Landweg 4 - 4c.

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen gem. § 253 Abs. 5 HGB für die Wohnobjekte "Hermanstraße 22", "Poststraße 1" sowie für die "Poststraße 7 a und b" in Kühlungsborn in ausgewiesener Höhe vorgenommen, da die Gründe für die Annahme einer voraussichtlich dauernden Wertminderung entfallen sind. Die Ertragsaussichten sind nunmehr positiv. In den Vorjahren erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung dieser Objekte.

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Gebäude	15.131.038,31	8.710.256,01
bebaute Grundstücke	3.857.942,55	3.297.576,51
Außenanlagen	<u>210.885,07</u>	<u>186.120,00</u>
	<u>19.199.865,93</u>	<u>12.193.952,52</u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Euro	19.957,00
(Euro	23.015,00)

Entwicklung:

Euro

Stand am 1. Januar 2022	23.015,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>3.058,00</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>19.957,00</u>

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Euro	559.319,84
(Euro	1.121.351,88)

Entwicklung:

Euro

Stand am 1. Januar 2022	1.121.351,88
Umbuchungen	-560.366,04
Abgänge	<u>1.666,00</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>559.319,84</u>

4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro	54.844,00
(Euro	70.001,00)

Entwicklung:

Euro

Stand am 1. Januar 2022	70.001,00
Zugänge	11.379,08
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>26.536,08</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>54.844,00</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Erwerb von Büroeinrichtung (TEuro 3) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (TEuro 8).

5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Euro	111.941,02
(Euro	3.151.062,88)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2022	3.151.062,88
Zugänge	1.970.870,71
Umbuchungen	-5.005.417,27
Abgänge	<u>4.575,30</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>111.941,02</u></u>

Die Zugänge und Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung der Neu- und Umbauten im Wittenbecker Landweg 4 - 4c.

Ausgewiesen werden zum Bilanzstichtag Anzahlungen auf Neu- und Umbauten in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8 und 8a.

B. Umlaufvermögen

Euro	2.274.454,29
(Euro	1.934.880,25)

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Euro	812.494,28
(Euro	832.510,89)

Unfertige Leistungen

Euro	812.494,28
(Euro	832.510,89)

Unter den unfertigen Leistungen sind zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ausgewiesen.

II. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Euro	165.183,37
(Euro	165.942,18)

1. **Forderungen aus Vermietung**

Euro	10.987,73
(Euro	25.245,89)

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr:
Euro 0,00 (Euro 0,00)

Ausgewiesen werden Forderungen gegen die Mieter der Gesellschaft. Sie ergeben sich aus Saldenlisten zum 31. Dezember 2022.

2. **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken**

Euro	0,00
(Euro	1,00)

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr:
Euro 0,00 (Euro 0,00)

3. **Forderungen aus Betreuungstätigkeit**

Euro	18.222,09
(Euro	15.607,52)

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr:
Euro 0,00 (Euro 0,00)

Ausgewiesen werden Forderungen aus Verwaltervergütungen und Hauswartkosten für den durch die Gesellschaft verwalteten fremden Wohnungs- und Gewerberaumbestand.

4. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	135.973,55
	(Euro	125.087,77

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr:
Euro 0,00 (Euro 0,00)

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Instandhaltungsrücklage WEG	114.760,87	108.057,76
Umsatzsteuer	12.719,70	10.035,98
Forderung gegen Bundesagentur	2.586,97	2.586,97
Geldtransit Parkautomat	0,00	2.945,00
übrige	5.906,01	1.462,06
	<u>135.973,55</u>	<u>125.087,77</u>

III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	Euro	1.296.776,64
	(Euro	936.427,18)

<u>Zusammensetzung:</u>	Euro
DKB Deutsche Kreditbank AG	1.233.817,34
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG, Rostock	46.457,73
OstseeSparkasse Rostock, Rostock	13.200,08
Kasse	3.301,49
	<u>1.296.776,64</u>

<u>Summe Aktiva</u>	Euro	22.222.504,08
	(Euro	18.499.818,53)

Treuhandvermögen : Euro 1.481.152,76 (Euro 1.319.642,24)

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	Euro	9.372.964,85
	(Euro	7.802.790,74)

I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	Euro	3.500.000,00
	(Euro	3.500.000,00)

Ausgewiesen wird das gemäß § 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages festgesetzte Stammkapital. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	Euro	733.415,34
	(Euro	733.415,34)

III. <u>Gewinnrücklagen</u>	Euro	526.053,37
	(Euro	369.035,96)

<u>Gesellschaftsvertragliche Rücklagen</u>	Euro	526.053,37
	(Euro	369.035,96)

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages ist jährlich eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des jährlichen Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	Euro	4.613.496,14
	(Euro	3.200.339,44)

B. <u>Sonderposten</u>	Euro	638.323,81
	(Euro	0,00)

<u>Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</u>	Euro	638.323,81
	(Euro	0,00)

Euro

Stand am 1. Januar 2022	0,00
Zugänge	655.929,00
Auflösung	<u>17.605,19</u>

Stand am 31. Dezember 2022	<u>638.323,81</u>
----------------------------	-------------------

Zugänge:

Auf der Grundlage der Zuwendungsbescheide des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Juli 2021 wurden für die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand der Gesellschaft insgesamt Fördermittel in Höhe von Euro 67.025,00 bewilligt. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstände.

Darüber hinaus erhielt die Gesellschaft im Berichtsjahr auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides der Kreditanstalt für Wiederaufbau vom 23. September 2022 einen Tilgungszuschuss in Höhe von Euro 588.904,00 für die energetische Optimierung von Wohngebäuden. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt entsprechend der Restlaufzeit des bezuschussten Darlehen.

C. <u>Rückstellungen</u>	Euro	544.445,28
	(Euro	134.129,00)

1. <u>Steuerrückstellungen</u>	Euro	198.475,47
	(Euro	13.851,00)

Ausgewiesen wird die Rückstellung für die Körperschaft- und Gewerbesteuer des Jahres 2022.

2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	Euro	345.969,81
	(Euro	120.278,00)

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand am 01.01.2022	Verbrauch (V) Auflösung (A)	Zuführung	Stand am 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Betriebskostenabrechnung Parkhaus	20.700,00	19.582,65 (V) 1.117,35 (A)	21.600,00	21.600,00
Altersteilzeit	67.578,00	0,00	56.657,00	124.235,00
Archivierung	18.000,00	0,00	0,00	18.000,00
Instandhaltung Abschluss- und Prüfungskosten	0,00	0,00	168.134,81	168.134,81
	14.000,00	14.000,00 (V)	14.000,00	14.000,00
	120.278,00	33.582,65 (V) 1.117,35 (A)	260.391,81	345.969,81

D. <u>Verbindlichkeiten</u>	Euro	11.591.356,75
	(Euro	10.558.793,29)

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	Euro	10.612.954,34
	(Euro	9.471.297,26)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr:
Euro 860.678,68 (Euro 830.082,67)

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als fünf Jahren:
Euro 6.227.695,43 (Euro 5.555.965,08)

Im Berichtsjahr erfolgten Darlehensneuaufnahmen in Höhe von TEuro 2.570 und Tilgungen in Höhe von TEuro 1.428. Für die Tilgungen wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 589 gewährt.

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	Euro	917.816,34
	(Euro	832.771,34)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr:
Euro 917.816,34 (Euro 832.771,34)

Es handelt sich hierbei um Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten des Jahres 2022, für die bis zum Bilanzstichtag keine Endabrechnung erfolgte.

3. <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	Euro	6.769,62
	(Euro	2.121,50)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr:
Euro 6.769,62 (Euro 2.121,50)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen an die Mieter auszahlende Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.

4. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	Euro	39.698,53
	(Euro	243.556,99)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr:
Euro 39.698,53 (Euro 243.556,99)

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen laufende Rechnungen für Betriebskosten und für Instandhaltungen. Sie sind durch Saldenlisten belegt und waren zum Prüfungszeitpunkt nahezu vollständig beglichen.

5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Euro	14.117,92
	(Euro	9.046,20)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr:
Euro 14.117,92 (Euro 9.046,20)

- davon aus Steuern:
Euro 7.648,92 (Euro 4.526,84)

- davon im Rahmen der
sozialen Sicherheit:
Euro 916,71 (Euro 916,70)

E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	Euro	0,00
	(Euro	4.105,50)

F. <u>Passive latente Steuern</u>	Euro	75.413,39
	(Euro	0,00)

Ausgewiesen wird der Saldo aus aktiven (Euro 113.623,50) und passiven (Euro 189.036,89) latenten Steuern. Die Ermittlungen erfolgen durch den von der Gesellschaft beauftragten Steuerberater. Zu den der Ermittlung zugrundeliegenden Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3, Blatt 3).

<u>Summe Passiva</u>	Euro	22.222.504,08
	(Euro	18.499.818,53)

Treuhandverbindlichkeiten: Euro 1.481.152,76 (Euro 1.319.642,24)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

(Vorjahreswerte in Klammern)

1. <u>Umsatzerlöse</u>	Euro	4.013.390,55
	(Euro	3.702.914,80)
	2022	2021
	Euro	Euro
<hr/>		
<u>a) aus Hausbewirtschaftung</u>		
<u>Mieten</u>		
Sollmieten Wohnungen/Gewerbe	2.275.042,07	2.130.578,40
Sollmieten Garagen/Stellplätze	110.824,48	101.109,48
Erlösschmälerungen	-19.809,98	-48.965,81
	<u>2.366.056,57</u>	<u>2.182.722,07</u>
	-----	-----
abgerechnete Betriebskosten	759.218,22	702.856,08
Ticketerlöse Parkhaus	689.299,42	640.530,31
Funkstation	11.199,99	10.119,99
Pachten	8.685,22	9.749,62
	<u>1.468.402,85</u>	<u>1.363.256,00</u>
	-----	-----
<u>b) aus Betreuungstätigkeit</u>		
Hauswartleistungen	48.663,37	35.962,58
Verwaltungsgebühren	130.267,76	120.974,15
	<u>178.931,13</u>	<u>156.936,73</u>
	-----	-----
	<u>4.013.390,55</u>	<u>3.702.914,80</u>
	-----	-----
2. <u>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</u>	Euro	- 41.912,05
	(Euro	34.989,49)

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Position Unfertige Leistungen (Anlage 7, Blatt 6).

3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Euro	1.713.166,17
	(Euro	120.102,57)

<u>Zusammensetzung:</u>	2022	2021
	Euro	Euro
Erträge aus Zuschreibungen	1.601.935,00	0,00
Versicherungsentschädigungen, Schadenersatz	61.325,21	65.073,83
Erstattungen AAG	22.743,46	7.943,34
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	17.605,19	0,00
Sachbezüge	7.439,96	8.701,51
Erträge Auflösung von Rückstellungen	1.117,35	7.362,68
Sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	22.797,66
Übrige	1.000,00	8.223,55
	1.713.166,17	120.102,57

4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	Euro	2.106.977,77
	(Euro	2.125.169,52)

<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	Euro	2.106.977,77
	(Euro	2.125.169,52)

<u>Zusammensetzung:</u>	2022	2021
	Euro	Euro
Reparaturen/Instandhaltungen	849.291,22	899.177,06
Betriebs- und Heizkosten	703.465,61	726.684,97
Pacht Parkhäuser	365.239,92	343.309,98
Bewirtschaftung Parkhäuser	129.622,03	73.978,41
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.290,10	38.626,17
Verwaltungsgebühren	16.642,44	16.502,30
Pacht Parkplatz	12.533,40	12.518,55
Übrige	17.893,05	14.372,08
	2.106.977,77	2.125.169,52

5. **Personalaufwand** **Euro** **751.621,72**
(Euro 687.187,75)

a) **Löhne und Gehälter** **Euro** **605.014,39**
(Euro 560.017,20)

b) **Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung** **Euro** **146.607,33**
(Euro 127.170,55)

- davon für Altersversorgung:
Euro 2.136,00 (Vorjahr: Euro 2.077,83)

<u>Zusammensetzung:</u>	2022	2021
	Euro	Euro
gesetzliche soziale Aufwendungen	128.561,86	110.730,87
freiwillige soziale Aufwendungen	11.213,32	10.113,35
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	4.696,15	4.248,50
Aufwendungen für Altersversorgung	2.136,00	2.077,83
	<u>146.607,33</u>	<u>127.170,55</u>

6. **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** **Euro** **538.967,98**
(Euro 468.196,45)

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

7. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Euro	249.851,68
	(Euro	232.646,87)
<u>Zusammensetzung:</u>	2022	2021
	Euro	Euro
<hr/>		
Raumkosten	59.170,76	45.722,94
Gerichts- und Rechtsanwaltskosten	26.592,00	11.938,05
Prüfungs- und Beratungskosten	19.019,35	17.568,50
Forderungsverluste	19.014,39	50.026,55
Kfz-Kosten	18.410,11	20.866,30
Nebenkosten des Geldverkehrs	16.600,74	15.113,70
EDV-Kosten	15.567,76	16.335,23
nicht abzugsfähige Vorsteuer	8.242,25	6.241,11
Fortbildungskosten	7.824,31	2.467,67
Beiträge und Gebühren	7.508,33	6.023,84
Telefon/Porto	7.116,57	8.135,14
Versicherungen	6.266,86	5.906,15
Reise- und Werbekosten	5.352,95	1.773,52
Bürobedarf	2.592,48	2.423,16
EDV Lizenzen	2.044,49	2.157,04
Spenden	1.500,00	640,00
Vergütung Aufsichtsrat	1.280,00	2.000,00
Reparaturen/Instandhaltungen	805,75	345,20
Freiwillige Sozialleistungen	0,00	128,23
übrige	24.942,58	16.834,54
	<hr/>	<hr/>
	249.851,68	232.646,87
8. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Euro	263,61
	(Euro	912,11)
9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Euro	140.011,27
	(Euro	123.086,59)

Die Zinsen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft.

10. Steuern vom Steuern und vom Ertrag

Euro 333.129,86
(Euro 5.711,06)

- davon aus der Zuführung latenter Steuern:
Euro 75.413,39 (Euro 0,00)

Zusammensetzung:

	2022	2021
	Euro	Euro
Gewerbesteuer	200.277,00	47.136,00
Zuführung/Auflösung zu latenten Steuern	75.413,39	0,00
Körperschaftsteuer	54.445,00	0,00
Solidaritätszuschlag	2.994,47	0,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	0,00	-0,94
Gewerbesteuererstattung Vorjahre	0,00	-41.424,00
	333.129,86	5.711,06

11. Ergebnis nach Steuern

Euro 1.564.348,00
(Euro 216.920,73)

12. Sonstige Steuern

Euro -5.826,11
(Euro -4.064,19)

13. Jahresüberschuss

Euro 1.570.174,11
(Euro 220.984,92)

14. Gewinnvortrag

Euro 3.200.339,44
(Euro 3.001.453,02)

**15. Einstellung in gesellschafts-
vertragliche Rücklagen**

Euro -157.017,41
(Euro -22.098,50)

16. Bilanzgewinn

Euro 4.613.496,14
(Euro 3.200.339,44)

Rechtliche Verhältnisse

1. Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse des Geschäftsjahres 2022

- a) Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- b) Firma: Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
- c) Sitz: Kühlungsborn
- d) Handelsregister: Amtsgericht Rostock
HRB-Nr.: 1339
- e) Letzter Eintrag in
das Handelsregister: 22. April 2021
- f) Gesellschaftsvertrag: vom 13. März 2018
- g) Gegenstand des
Unternehmens: Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.
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 ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Errichtung, Übernahme und Beteiligung an anderen Unternehmen oder anderen Gesellschaften bedarf der Zustimmung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Gesellschaft übernimmt die Vorbereitung und Betreuung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach der Bau-nutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungs- und Verwaltungsleistungen, die Baulanderschließung als Bauträger oder in Betreuung für Städte und Gemeinden sowie die technische, finanzielle und verwaltungsmäßige Betreuung von Investoren. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. Die Regelungen der §§ 68, 69 der KV M-V bleiben unberührt.
Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Eigenkapitalverzinsung sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität ermöglichen.

- h) Größenklassen: Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.
- i) Geschäftsjahr: Kalenderjahr
- j) Stammkapital: Euro 3.500.000,00
- k) Gesellschafter: Stadt Kühlungsborn
- l) Geschäftsführer: Herr Ronald Grohmann
Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.
- m) Prokura: Einzelprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer:
Frau Andrea Hofmann
- n) Aufsichtsrat: Frau Petra Pieper - Vorsitzende
Herr Robert Dietrich - stellvertretender Vorsitzender
Frau Yvonne Bütow (bis 24. Februar 2022)
Herr Christian Mothes (bis 30. September 2022)
Herr Stefan Sorge
Frau Juliane Kruse (bis 24. Februar 2022)
Herr Lars Zacher
Herr Daniel Anderson (seit 4. November 2022)
Herr Bernd Reppenhagen (seit 24. Februar 2022)
Herr Jörg Koopmann (seit 24. Februar 2022)

2. Darstellung der steuerrechtlichen Verhältnisse des Geschäftsjahres 2022

- a) Finanzamt: Rostock
- b) Steuernummer: 079/125/00092
- c) Bescheid über Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag: für 2021 vom 2. Juni 2022
zu versteuerndes Einkommen:
Euro 0
- d) Bescheid über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags zur Körperschaftsteuer: zum 31. Dezember 2021
vom 2. Juni 2022
verbleibender Verlustabzug:
Euro 6.297.063
- e) Bescheid über die gesonderte Feststellung von Besteuerungsgrundlagen nach § 27 Abs. 2 S. 1 und § 28 Abs. 1 S. 3 KStG: zum 31. Dezember 2021
vom 2. Juni 2022
steuerliches Einlagekonto:
Euro 3.790.132
- f) Bescheid über den Gewerbesteuermessbetrag: für 2021 vom 2. Juni 2022
Gewerbesteuermessbetrag:
Euro 21.161

Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Die Gesellschaft hat den im Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen Wirtschaftsplan erstellt.

Die Gegenüberstellung der Sollzahlen des Jahres 2022 laut Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 führt zu folgenden Feststellungen:

a) Erfolgsplan

	Ist 2022 <u>TEuro</u>	Plan 2022 <u>TEuro</u>	Abweichung	
			<u>TEuro</u>	<u>%</u>
<u>Erträge</u>				
Umsatzerlöse	4.013	3.768	245	6,5
Bestandsveränderungen	-42	-35	-7	-20,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.713	15	1.698	11.320,0
<u>Aufwendungen</u>				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	2.107	1.995	112	5,6
Personalaufwand	751	680	71	10,4
Abschreibungen	539	530	9	1,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	250	218	32	14,7
Zinserträge	0	1	-1	-100,0
Zinsaufwendungen	140	145	-5	-3,4
Steuern	327	51	276	541,2
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>1.570</u>	<u>130</u>	<u>1.440</u>	<u>1.107,7</u>

Die Umsatzerlöse wurden unter dem Aspekt der kaufmännischen Vorsicht geplant.

Die Abweichungen der sonstigen betrieblichen Erträge um TEuro 1.698 sowie der Steuern um TEuro 276 gegenüber den Planzahlen resultieren im Wesentlichen aus nicht geplanten Zuschreibungen zum Anlagevermögen.

Insgesamt wurde ein um TEuro 1.440 höheres Betriebsergebnis erzielt.

b) <u>Finanzplan</u>	Ist 2022 <u>TEuro</u>	Plan 2022 <u>TEuro</u>	Abweichung <u>TEuro</u>
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.570	130	1.440
2. Abschreibungen	-1.063	530	-1.593
3. Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	226	0	226
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-18	0	-18
5. Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	26	0	26
6. Zunahme(+)/ Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-113	0	-113
7. Gewinn(-)/Verlust(+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
8. Zinsaufwendungen (+)/ Zinserträge (-)	140	144	-4
9. Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
10. Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0
11. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	333	50	283
12. Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
13. Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
14. Ertragsteuerzahlungen (-/+)	-78	-50	-28
15. <u>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</u>	1.023	804	219
16. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0
17. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen(-)	0	-75	75
18. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	6	0	6
19. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen(-)	-2.326	-2.836	510
20. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0
21. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen(-)	0	0	0
22. Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0	0
23. Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0
24. Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
25. Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0

	Ist 2021 <u>TEuro</u>	Plan 2021 <u>TEuro</u>	Abweichung <u>TEuro</u>
26. Erhaltene Zinsen (+)	0	0	0
27. Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0
28. <u>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</u>	<u>-2.320</u>	<u>-2.911</u>	<u>591</u>
29. Einzahlungen aus Eigenkapital- zuführungen (+)	0	0	0
30. Auszahlungen aus Eigenkapital- herabsetzungen (-)	0	0	0
31. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	2.570	2.461	109
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0
32. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.428	-830	-598
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-1.428	-830	-598
33. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	656	0	656
a) von der Gemeinde	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	656	0	656
34. Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
35. Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
36. Gezahlte Zinsen (-)	-140	-145	5
37. Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
38. <u>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</u>	<u>1.658</u>	<u>1.486</u>	<u>172</u>
39. <u>zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziffer 15., 28. und 38.)</u>	361	-621	982
40. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	936	1.009	-73
41. <u>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</u>	<u>1.297</u>	<u>388</u>	<u>909</u>

Die um TEuro 1.593 vom Plan abweichenden Abschreibungen sind auf nicht geplante Zuschreibungen zum Anlagevermögen zurückzuführen.

Die Abweichungen der Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe ist auf die Verschiebung von Baumaßnahmen in das Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen.

Bei den Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten und Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen kam es auf Grund eines nicht geplanten Tilgungszuschusses zu Abweichungen vom Plan.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO M-V)	43,4%	42,2%	46,7%
Liquiditätsgrad 3 in %	100,0%	98,4%	116,9%
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	44	22	154
Kapitaldienstquote in %	43,4%	42,9%	41,5%
Instandhaltungskosten in Euro pro m ²	2,52 €/m ²	2,79 €/m ²	2,09 €/m ²
Leerstandsquote in %	0,69%	0,96%	0,96%
Fluktuationsrate in %	4,42%	6,62%	5,96%
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr € / m ²	6,76 €/m ²	6,60 €/m ²	6,60 €/m ²

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.