



## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 18.10.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.10.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Lagebericht der Geschäftsführung (Anlage 1) und der Bericht des Aufsichtsrates (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen.
2. Weiter wird davon Kenntnis genommen, dass dem Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH für das Jahr 2020 durch den vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer unter dem Datum vom 13. August 2021 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde (Anlage 3).
3. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn als Alleingesellschafterin ermächtigt den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH folgende Entscheidungen zu treffen:
  - Der Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020, abschließend mit einer Bilanzsumme von EUR 16.228.847,87 sowie einem in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 3.001.453,02, wird festgestellt.
  - Der Bilanzgewinn (Gewinnvortrag) in Höhe von EUR 3.001.453,02 wird auf Empfehlung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates auf neue Rechnung vorgetragen.
  - Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

### Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist Alleingesellschafterin der Nordbau und

Verwaltungsgesellschaft mbH. Nach § 18 des Gesellschaftervertrages trifft für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn das jeweilige zuständige Organ die Entscheidungen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen oder nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterversammlung obliegen. Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung.

Der Gesamtumsatz der Noveg mbH blieb im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr auf konstantem Niveau TEUR 3.695 (Vorjahr: TEUR 3.665). Die Aufwendungen für bezogenen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 356 auf TEUR 1.736,8 gesunken. Im Vorjahr wurden höheren Aufwendungen für Instandhaltungen getätigt.

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 400,2 schließt die Noveg mbH mit einem deutlich verbesserten Ergebnis (+ TEUR 147,9) ab. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Ergebnisses um TEUR 249. Unter Berücksichtigung der Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage (§ 21 Gesellschaftervertrag) verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 3.001,5. Der Bilanzgewinn soll im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Aufsichtsrat der Noveg mbH hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 beraten und der Gesellschafterversammlung empfohlen, gemäß Ziffer 3 erstes und zweites Tiert des o.a. Beschlussvorschlages zu entscheiden.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?  Ja  Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten) €	Jährliche Folgekosten / Folgekosten €	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung 2021		nein	ja, mit €	
Produktkonto				
Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

### Anlage/n

1	Anlage 1 zur BV 2021/20/148 Lagebericht GJ 2020 Noveg mbH (öffentlich)
2	Anlage 2 zur BV 2021/20/148 Bericht des Aufsichtsrats GJ 2020 (öffentlich)
3	Anlage 3 zur BV 2021/20/148 Noveg mbH Prüfungsbericht 2020

	(öffentlich)
--	--------------

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 1.1. Wohnungsmärkte generell stabil

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern ist die Einwohnerzahl in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu 2019 leicht gestiegen und beträgt ca. 1,6 Millionen. Das Jahr 2020 war ab März durch die Corona-Pandemie geprägt wirtschaftlich das schwierigste Jahr in der Geschichte Mecklenburg-Vorpommerns. Aufgrund der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2% gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahre 2019. Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 46,57 Mrd. Euro im Jahr 2019 liegt Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin auf dem drittletzten Platz.

#### 1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2020 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten gab es gegenüber 2019 einen Anstieg um 1%.
2. Wasserversorgung und anderer Dienstleistungen erhöhten sich um 1,9%. Dabei gab es die höchste Steigerung mit 4,1% bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2%.
3. Die Preise für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich kumuliert um 5%. Wobei Strom um 1,3% anstieg und Gas um 1,4% sank. Die größte Preissenkung gab es mit 22,3% beim Heizöl.

#### 1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern insbesondere Baubranche

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2020 in Mecklenburg-Vorpommern war ernüchternd. Um 0,1% haben sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr verringert. Während in den anderen ostdeutschen Bundesländern die Umsätze um wenigstens 3,8% stiegen, traf dies nicht auf Mecklenburg-Vorpommern zu.

Zum Vergleich stieg der Umsatz der Bauindustrie im Gesamten Bundesgebiet um 6,6%.

Erfreulich ist aber trotzdem, dass sich das Umsatzniveau fast auf dem Vorjahresniveau bewegte.

Alarmierend ist hierbei jedoch die Tatsache, dass der Wohnungsbau als einzige Sparte in unserem Bundesland um 6,5% zurückgegangen ist. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dieser Fakt erschreckend und nicht nachvollziehbar, da bedarfsgerechter Wohnraum überall im Lande dringend gebraucht wird.

Die Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern fördert lebenswerte Wohnverhältnisse. Hauptaugenmerk wird damit auf die nachfragegerechte, qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnraum durch Modernisierung gelegt. Im Fokus stehen auch die Haushalte, welche günstigen Wohnraum zur Anmietung auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse benötigen. Ziel ist es hierbei, sozial verträgliche Wohnkosten zu erhalten, umfunktionierende Wohnungsmärkte zu sichern.

Es werden zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse vom Land bereitgestellt.

Mit der im abgelaufenen Jahr angepassten Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ soll die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden.

Mit Sorge wird zunehmend die ungebremste Steigerung der Kosten für Baumaßnahmen sowie der Nachwuchs- und Fachkräftemangel gesehen.

Die Wohnungswirtschaft wird nicht müde und weist schon seit Jahren darauf hin, dass Programme zum einen für die Ertüchtigung von Bestandswohnungen angeboten und Möglichkeiten zur Entwick-

lung des ländlichen Raumes abseits der Ballungsräume und Tourismusschwerpunkte nicht angeboten werden.

Im Jahr 2020 gab es eine intensive Zusammenarbeit mit der Landespolitik in Mecklenburg-Vorpommern. Unter anderem wegen Corona beschränkte sich diese nicht nur auf das Energieministerium.

In den Gesprächen mit Landespolitik und Ministerien liegt das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung des Landes und der dazugehörigen Wohnungsmärkte.

Folgende Themenschwerpunkte standen 2020 im Vordergrund:

1. Altschulden der Mitgliedsunternehmen
2. Schaffung von attraktivem Wohnraum unter Einsatz attraktiver Förderprogramme, Zuschuss vor Darlehensförderung
3. Ländlichen Raum mit attraktivem Wohnraum stärken
4. Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft bei Systemrelevanz

Einige der Themenschwerpunkte konnten bis heute erfolgreich verabschiedet werden, bei anderen wird noch eine schnelle Umsetzung zur Anerkennung gefordert.

#### 1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7%. Die Auswirkungen von Corona sind auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2020 bei 5,9 %, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 6,8%. Nur die ostdeutschen Länder betrachtet, ist Mecklenburg-Vorpommern alleiniges Schlusslicht. 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. 8.900 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 14,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel zwischen 8,00 und 8,50 €/ m<sup>2</sup>.

Wohnraum im hohen Preissegment vermag die NOVEG nicht anzubieten. Zumal man sich dann die Frage stellen lassen muss, ob die Mieten dann auch nachhaltig zu erzielen wären, da Kühlungsborner bzw. Neubürger, die ein gutes Einkommen haben, sich tendenziell auch eigenen Wohnraum schaffen und nicht auf Dauer in hochpreisig angemietetem Wohnraum verbleiben.

## 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 waren im Geschäftsjahr durchschnittlich elf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 453 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 305 Stellplätze. Darüber hinaus werden 158 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 450 Eigentumswohnungen und 16 Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Geschäftsführer der NOVEG waren bis 20. Juni 2020 Herr Steffen Bormke, Steffenshagen, und anschließend ab 01.07.2020 Herr Ronald Grohmann, Kühlungsborn.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 319.

### **3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2020**

#### **3.1. Unternehmensentwicklung**

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

Daneben befinden sich 305 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2020 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2020 Wohnungsleerstand i.H.v. 1,91% (Vorjahr: 2,87%) (inklusive Leerstand wegen geplanten Umbauarbeiten). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,96% (Vorjahr: 1,91%).

Mieterwechsel waren bei 27 (Vorjahr 26) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 5,96% (Vorjahr: 5,74%).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 positiver als prognostiziert.

#### **3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2020**

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2020 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Als wichtiger Vorgang ist die Anschaffung des Grundstückes am Wittenbecker Landweg 4c zu nennen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26. Februar 2020 wurde mit der Stadt Kühlungsborn der Kauf des Grundstückes zum Kaufpreis von TEuro 522 geschlossen. Der Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten. In der Gesellschafterversammlung vom 27. Februar 2020 wurde eine Bareinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEuro 522 für den Kauf des Grundstückes beschlossen.

#### **3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung**

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.520.812,48 (Vorjahr: EUR 3.481.573,50), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	2020 EUR	2019 EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	1.841.849,11	1.824.762,98
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	270.495,71	262.632,59
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	2.112.344,82	2.087.395,57
4. Miete Stellfläche Parkhaus	109.299,19	101.034,46
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	622.749,63	628.417,38
	676.418,84	664.726,09
	3.520.812,48	3.481.573,50

### 3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,80) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (ca. EUR/m<sup>2</sup> 5,36) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,10) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2020 bei EUR/m<sup>2</sup> 2,23 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,20). Bei Neuvermietung werden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m<sup>2</sup> 2,60 kalkuliert.

### 3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 400). Das positive Jahresergebnis konnte trotz weiterer Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen, wie auch in den Vorjahren weiter stabil erreicht werden. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

## 4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

### 4.1. Ertragslage

Das handelsrechtliche Jahresergebnis von TEUR 400 ist auch wie 2019 ein nicht durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Aufgrund des Verbrauchs der bestehenden Verlustvorräte im gewerbesteuerlichen Bereich kommt es jedoch ab 2019 zu einer Gewerbesteuerbelastung, die sich auch auf die Liquidität der Gesellschaft auswirkt.

### 4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

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

– Eigenkapitalquote:	46,72 %	(Vorjahr: 41,38 %)
– Fremdkapitalquote:	53,28 %	(Vorjahr: 58,62 %)
– Verschuldungsgrad:	114,04 %	(Vorjahr: 141,66 %)
– Anlagenintensität:	87,12 %	(Vorjahr: 85,15 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist vollständig 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 1.122 und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 211. Die liquiden Mittel betragen somit 6,91% 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 hat sich weiterhin stabilisiert.

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

#### 4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2020

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 konnten die in der Vergangenheit bereits verursachten Probleme erfolgreich gelöst werden. Die Aktivitäten zur wirtschaftlichen Gesundung konnten weiterhin erfolgreich umgesetzt werden, und es gab erfolgreich durchgeführte Umstrukturierungen und Änderungen im Unternehmen.

Der Kauf des Grundstückes Wittenbecker Landweg 4c konnte erfolgreich umgesetzt werden, so dass hier mit der Planung der 13 neuen Wohnungen und 25 Stellplätze angefangen werden konnte.

Auch konnte das Projekt Umbau und Modernisierung Wittenbecker Landweg 4 bis 4b erfolgreich gestartet werden.

Durch die ständige Umsetzung der Modernisierungspläne kann auch weiterhin von einer guten Marktlage ausgegangen werden und die NOVEG kann weiterhin gut am Markt bestehen.

### **5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens**

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

Wichtigste Aufgabe ist es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft wirtschaftlich zu stabilisieren.

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.



Der begonnene Umbau und die energetische Sanierung im Objekt Wittenbecker Landweg 4 bis 4b soll noch im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen werden.

Damit können dann die Nettokaltmieten der Bestandswohnungen, der Modernisierungumlage entsprechend, um durchschnittlich Euro 2 pro m<sup>2</sup> moderat angepasst werden. Weiter können nach der Fertigstellung des Bauvorhabens die neuen Wohnungen (ab ca. Januar 2022) im ehemaligen Dachgeschoss vermietet werden.

Der Baubeginn der Bauleistungen für den Neubau Wittenbecker Landweg 4c ist im Jahr 2021 geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2021 mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 52 auf TEUR 3.648 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 127.

#### 5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der im Jahr 2022 auslaufende Pachtvertrag des Parkhauses soll um weitere 5 Jahre verlängert werden. Damit soll die positive wirtschaftliche Entwicklung weiterhin genutzt werden und die Ertragslage wäre weiterhin stabil.

Bezüglich der Neuerungen in der WEG-Verwaltung (Erstellung eines neuen Verwaltervertrages und Anhebung der Verwaltergebühr) bleibt abzuwarten wie die Leistungsdifferenzierung und -erweiterung von den Wohnungseigentümergeinschaften angenommen werden.

Ziel soll es sein im Jahr 2022 den Neubau Wittenbecker Landweg 4c zu beenden und spätestens im III. Quartal 2022 die 13 neuen Wohnungen an die Mieter zu übergeben.

Durch die Schaffung weiteren Vermögens und der 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 dann für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt. Denn nur durch kontinuierliche Verbesserung können auch moderate Preissteigerungen bei den Mieten umgesetzt werden und so die Wohnungssituation verbessert werden.

Kühlungsborn, 3. Mai 2021

  
Ronald Grohmann  
Geschäftsführer

## **Bericht des Aufsichtsrates 2020**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 4 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020 überwacht und sie beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet.

Das Geschäftsjahr 2020 waren geprägt durch 2 wichtige Hauptfelder.  
Instandhaltung des Wohnungsbestandes und Wohnraumbeschaffung.

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 21.09.2021 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2020 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 2020 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.

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

Kühlungsborn, d. 21.09.2021

Der Aufsichtsrat

Nordbau und  
Verwaltungsgesellschaft mbH

18225 Kühlungsborn

Prüfung

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern  
nicht vorgelegtes elektronisches Berichtsexemplar.

*Fidelis Revision GmbH*



*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft*

Gegründet 1990 in Waren (Müritz)



---

***Fidelis Revision GmbH***

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Gievitzer Straße 99

17192 Waren (Müritz)

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

E-mail: fidelis.revision@t-online.de

---

**elektronisches Berichtsexemplar**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	
<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>2</b>
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
a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung	3
b) Sonstige Unrichtigkeiten	4
<b>C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Wirtschaftliche Grundlagen	4
<b>D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>5</b>
<b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>6</b>
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	11
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
<b>F. Wirtschaftliche Verhältnisse</b>	<b>12</b>
I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	13
3. Deckungsverhältnisse	14
4. Kapitalflussrechnung	15
5. Liquidität	18

II. Ertragslage	19
III. Wirtschaftsplan	20
<b>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</b>	<b>20</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	20
II. Wirtschaftliche Verhältnisse	20
<b>H. Sonstige Feststellungen</b>	<b>21</b>
I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	21
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	21
III. Bereichsrechnungen	21
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	21
V. Eigenkapital	22
VI. Verbindlichkeiten	22
VII. Derivative Geschäfte	22
VIII. Beihilfen	22
IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	23
X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	23
XI. Geschäftsführerbezüge	23
XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	23
XIII. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke	23
XIV. Struktureller Leerstand	23
XV. Zur Prolongation ausstehende Darlehen	24
XVI. Rentabilität von vorgesehenen Investitionen	24
XVII. Kennziffer "Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter" (WE/MA)	24
XVIII. Nutzungsdauer Wohnungsbestand/ Restlaufzeit Darlehen	24
XIX. Grundstückskäufe und -verkäufe	24
<b>I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>25</b>

## **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

Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kommanditgesellschaft
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung
lfd.	laufend
lt.	laut
m <sup>2</sup> /qm	Quadratmeter
M.A.	Master of Arts
MA	Mitarbeiter
ME	Mengeneinheit
MFH	Mehrfamilienhaus
Mrd.	Milliarden
M-V/MV	Mecklenburg-Vorpommern
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.	und
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 30. April 2020 den Auftrag, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 unter Beachtung des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG M-V) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern 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) 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 mit Unterbrechungen in der Zeit vom 28. April 2021 bis zum 13. August 2021 durch Herrn Wirtschaftsprüfer Steuerberater Dipl.-Kfm. (FH) Schmidt (Prüfungsleiter) und Frau M.A. Kornberger 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 453 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 305 Stellplätze. Daneben bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit insgesamt 630 Stellflächen. Weiterhin verwaltete sie in 2020 insgesamt 158 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 450 Eigentumswohnungen sowie 16 Stellplätze für private und öffentliche Eigentümer.

Der Geschäftsverlauf in 2020 wird vom Geschäftsführer positiv beurteilt.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 400.183,02 (Vorjahr: 252.276,55).

Die Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 46,7 % (Vorjahr 41,3 %).

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um TEuro 212 auf TEuro 1.122 gesunken. Die Gesellschaft konnte während des Geschäftsjahres ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2020 Wohnungsleerstand (inklusive Leerstand wegen geplanten Umbauarbeiten) i.H.v. 1,91% (Vorjahr: 2,87%). Ohnen diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,96% (Vorjahr: 1,91%).

Der Geschäftsführer geht von einer langfristigen Fortführung der Gesellschaft aus. Allerdings besteht der aktuelle Pachtvertrag für die Bewirtschaftung des Parkhauses nur noch bis zum Jahr 2022. Diesbezüglich bleibt abzuwarten, wie die Möglichkeit einer Verlängerung des Vertrages besteht.

Durch weiteren Neubau soll die Sicherung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft erhöht und verbessert werden.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderungen</u>	
	TEuro	TEuro	TEuro	%
Umsatzerlöse	3.695	3.665	30	0,8
Personalaufwand	679	678	1	0,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	461	460	1	0,2
Jahresüberschuss	400	252	148	58,7
Bilanzsumme	16.229	16.092	137	0,9
davon Anlagevermögen	14.138	13.706	432	3,1
davon Eigenkapital	7.582	6.659	923	13,9
Investitionen	899	75	824	1.098,7

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**

#### **a) 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 2020 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 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.

## **b) Sonstige Unrichtigkeiten**

Wir haben bei der Durchführung unserer Prüfung auch 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 418 (Vorjahr: 418) eigene Wohneinheiten und 35 (Vorjahr 35) Gewerbeeinheiten mit Wohn- bzw. Nutzflächen von insgesamt ca. 26.886 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 26.886 m<sup>2</sup>) sowie 305 Stellplätze (Vorjahr: 305). Außerdem werden 149 (Vorjahr: 156) Wohneinheiten, 9 (Vorjahr 9) Gewerbeeinheiten sowie 450 (Vorjahr 468) Eigentumswohnungen und 16 (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. Der Vertrag endet am 30. Juni 2022, eine Vertragsverlängerung um dreimalig jeweils fünf Jahre ist möglich.

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes wurden in 2020 Umsatzerlöse (inkl. Umlagenabrechnung) in Höhe von TEuro 2.872 (Vorjahr: TEuro 2.825) erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit beliefen sich auf TEuro 174 (Vorjahr: TEuro 184).

An Ticketerlösen für die Parkhäuser wurden im Berichtsjahr TEuro 623 (Vorjahr: TEuro 628) vereinnahmt.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 (Leerstandsfläche der Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche exklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten) beträgt 0,96 % im Vergleich zu 1,91 % am 31. Dezember 2019.

#### **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 2020 bis 31. Dezember 2020 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 recht-

liche 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 (KPG M-V) des Landes Mecklenburg-Vorpommern 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 Firma Nemetschek Crem Solutions GmbH & Co. KG, Ratingen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststel-

lungen 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 nummerisch 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 09. September 2020 versehenen Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
2. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
3. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
4. die Buchhaltung des Geschäftsjahres 2020
5. Kontoauszüge und Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum 31. Dezember 2020
6. Belegwesen
7. Anlagenverzeichnis
8. Saldenlisten über Forderungen und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020
9. Schriftverkehr
10. Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung des Jahres 2020.

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

## **2. Vorjahresabschluss**

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde von uns geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 09. September 2020 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 11. Dezember 2020 festgestellt.

Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung gleichen Datums wurde der Bilanzgewinn in Höhe von Euro 2.641.288,30 auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2019 wurde am 17. Februar 2021 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Offenlegung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte im Ostsee-Anzeiger Rostock vom 09. Januar 2020.

### **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 beigelegt (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 beigelegt 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 dar-



gestellt. 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 2020 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.

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

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.

## **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**

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	6	0,0	1	16,7
Sachanlagen	14.131	87,1	13.700	85,2	431	3,1
	<u>14.138</u>	<u>87,1</u>	<u>13.706</u>	<u>85,2</u>	<u>432</u>	<u>3,2</u>
<u>Umlaufvermögen</u>						
Vorräte	798	4,9	903	5,6	-105	-11,6
Forderungen aus Vermietung	26	0,2	16	0,2	10	62,5
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	50	0,3	50	0,3	0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10	0,1	16	0,1	-6	-37,5
Sonstige Vermögensgegenstände	85	0,5	68	0,4	17	25,0
Flüssige Mittel	1.122	6,9	1.333	8,3	-211	-15,8
	<u>2.091</u>	<u>12,9</u>	<u>2.386</u>	<u>14,8</u>	<u>-295</u>	<u>-12,4</u>
	<u>16.229</u>	<u>100,0</u>	<u>16.092</u>	<u>100,0</u>	<u>137</u>	<u>0,9</u>

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um TEuro 432 erhöht Dabei stehen den Zugängen in Höhe von TEuro 899 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 461 sowie Abgänge in Höhe von TEuro 6 gegenüber.

Der Rückgang der Vorräte basiert im Wesentlichen auf zurückgegangenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020.

Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung unter Punkt F. I. 4. auf Seite 15 ff.

## 2. Finanzlage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	3.500	21,6	3.500	21,7	0	0,0
Kapitalrücklage	733	4,5	211	1,3	522	247,4
Gewinnrücklagen	347	2,1	307	1,9	40	13,0
Bilanzgewinn	3.002	18,5	2.641	16,4	361	13,7
	<u>7.582</u>	<u>46,7</u>	<u>6.659</u>	<u>41,3</u>	<u>923</u>	<u>13,9</u>
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	60	0,4	18	0,1	42	233,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.798	41,9	7.576	47,1	-778	-10,3
	<u>6.858</u>	<u>42,3</u>	<u>7.594</u>	<u>47,2</u>	<u>-736</u>	<u>-9,7</u>
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	62	0,4	40	0,2	22	55,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	778	4,8	767	4,8	11	1,4
Erhaltene Anzahlungen	810	5,0	772	4,8	38	4,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7	0,0	8	0,1	-1	-12,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125	0,8	241	1,5	-116	-48,1
Sonstige Verbindlichkeiten	7	0,0	11	0,1	-4	-36,4
	<u>1.789</u>	<u>11,0</u>	<u>1.839</u>	<u>11,5</u>	<u>-50</u>	<u>-2,7</u>
	<u>16.229</u>	<u>100,0</u>	<u>16.092</u>	<u>100,0</u>	<u>137</u>	<u>0,9</u>

Das Eigenkapital hat sich aufgrund einer Zuführung in die Kapitalrücklage in Höhe von TEuro 522 und des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2019 (TEuro 400) um insgesamt TEuro 923 erhöht.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen um insgesamt TEuro 767 verringert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen minderten sich vorrangig aufgrund des Rückgangs der in Rechnung gestellten Betriebskosten durch die Versorgungsträger.

### 3. Deckungsverhältnisse

Bezüglich der Deckungsverhältnisse ergibt sich folgende Darstellung:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Anlagevermögen</u>	14.138	100,0	13.706	100,0	432	3,2
<u>Mittel- und langfristige Mittel</u>						
Eigenkapital	7.582	53,6	6.659	48,6	923	13,9
Mittel- und langfristige Rückstellungen	60	0,4	18	0,1	42	233,3
Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	6.798	48,1	7.576	55,3	-778	-10,3
	14.440	102,1	14.253	104,0	187	1,3
Überdeckung	302	14,4	547	22,9	-245	44,8
<u>Kurzfristige Mittel</u>						
Rückstellungen	62	3,0	40	1,7	22	55,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.727	82,6	1.799	75,4	-72	-4,0
zur Finanzierung des Umlaufvermögens verwendete Mittel	2.091	100,0	2.386	100,0	-295	-12,4
abzüglich Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	2.091	100,0	2.386	100,0	-295	-12,4
	0	0,0	0	0,0	0	-, -

Das längerfristig gebundene Vermögen ist 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)

		2020	2019 Veränderungen	
		TEuro	TEuro	TEuro
1.	Jahresüberschuss	400	252	148
2.	+/- Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	461	460	1
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	53	-177	230
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forde- rungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	84	-129	213
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-82	192	-274
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	0	-6
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	126	162	-36
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
10.	+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0	0
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	61	82	-21
12.	+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
13.	- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
14.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-50	-82	32
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	1.047	760	287
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegen- ständen des immateriellen Anlagevermögens	12	0	12
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-5	-1
18.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
19.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-893	-70	-823
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)	-887	-74	-813



*Fidelis Revision GmbH*  
*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*  
*Steuerberatungsgesellschaft*

	2020	2019 Veränderungen	
	TEuro	TEuro	TEuro
29. +			
Einzahlungen aus Eigenkapital-			
zuführungen von Gesellschaftern des			
Mutterunternehmens	522	0	522
30. +			
Einzahlungen aus Eigenkapital-			
zuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0	0
31. -			
Auszahlungen aus Eigenkapitalherab-			
setzungen an Gesellschafter des Mutter-			
unternehmens	0	0	0
32. -			
Auszahlungen aus Eigenkapitalherab-			
setzungen an andere Gesellschafter	0	0	0
33. +			
Einzahlungen aus der Begebung von			
Anleihen und der Aufnahme von Krediten	0	0	0
34. -			
Auszahlungen aus der Tilgung von			
Anleihen und (Finanz-) Krediten	-767	-769	2
35. +			
Einzahlungen aus erhaltenen			
Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0
36. +			
Einzahlungen aus außerordent-			
lichen Posten	0	0	0
37. -			
Auszahlungen aus außerordent-			
lichen Posten	0	0	0
38. -			
Gezahlte Zinsen	-126	-163	37
39. -			
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	0	0	0
40. =			
Cashflow aus der Finanzierungs-			
tätigkeit (Summe aus 29 bis 39)	-371	-932	561
41.			
Zahlungswirksame Veränderungen			
des Finanzmittelbestandes			
(Summe der Zeilen 15, 28 und 40)	-211	-246	35
42.			
Finanzmittel am Anfang der			
Periode	1.333	1.579	-246
43.			
Finanzmittel am Ende der			
Periode	1.122	1.333	-211

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

	2020	2019 Veränderungen	
	TEuro	TEuro	TEuro
-			
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.047	760	287
-			
Auszahlungen aus der Tilgung von			
Anleihen und (Finanz-) Krediten	-767	-769	2
-			
gezahlte Zinsen	-126	-163	37
=			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
nach Zins und planmäßiger Tilgung	154	-172	326

## 5. Liquidität

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEuro	%	TEuro	%
Liquidität 1. Grades *1)		65,0		74,1
Flüssige Mittel	1.122		1.333	
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten	<u>1.727</u>		<u>1.799</u>	
Unterdeckung	-605		-466	
Liquidität 2. Grades *2)		74,9		82,4
Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>171</u>		<u>150</u>	
Unter-/Überdeckung	-434		-316	
Liquidität 3. Grades *3)		121,1		132,6
Vorräte	<u>798</u>		<u>903</u>	
Überdeckung	364		587	

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

## II. Ertragslage

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

	2020		2019		Veränderungen	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	3.695	101,8	3.665	93,7	30	0,8
Bestandsveränderung	-116	-3,2	104	2,7	-220	-211,5
Sonstige betriebliche Erträge	50	1,4	142	3,6	-92	-64,8
	<u>3.629</u>	<u>100,0</u>	<u>3.911</u>	<u>100,0</u>	<u>-282</u>	<u>-7,2</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.737	47,9	2.093	53,5	-356	-17,0
	<u>1.892</u>	<u>52,1</u>	<u>1.818</u>	<u>46,5</u>	<u>74</u>	<u>4,1</u>
Personalaufwand	679	18,7	678	17,3	1	0,1
Abschreibungen	461	12,7	460	11,8	1	0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	171	4,7	184	4,7	-13	-7,1
	<u>1.311</u>	<u>36,1</u>	<u>1.322</u>	<u>33,8</u>	<u>-11</u>	<u>-0,8</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>581</u>	<u>16,0</u>	<u>496</u>	<u>12,7</u>	<u>85</u>	<u>17,1</u>
Zinserträge	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Zinsaufwendungen	127	3,5	163	4,2	-36	-22,1
<u>Finanzergebnis</u>	<u>-126</u>	<u>-3,5</u>	<u>-162</u>	<u>-4,2</u>	<u>36</u>	<u>22,2</u>
<u>Betriebsergebnis nach Zinsen</u>	<u>455</u>	<u>12,5</u>	<u>334</u>	<u>8,5</u>	<u>121</u>	<u>36,2</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	61	1,7	82	2,1	-21	25,6
Sonstige Steuern	-6	-0,2	0	0,0	-6	-, -
	<u>400</u>	<u>11,0</u>	<u>252</u>	<u>6,4</u>	<u>148</u>	<u>58,7</u>

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund gestiegener Mieterträge um insgesamt TEuro 30 erhöht.

Die Bestandsveränderung resultiert aus zurückgegangenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge basiert im Wesentlichen auf einer Minderung der Rückstellungsaufösungen (TEuro -102).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEuro 356 zurückgegangen. Die maßgeblichen Gründe liegen in niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten, Reparaturen sowie Anschaffungen.

### **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 2020 lt. Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von Euro 400.183,02 (Vorjahr: Euro 252.276,55) ab.

Mit einer Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 46,7 % (in 2019: 41,3 %) erfüllt die Gesellschaft die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern festgelegte Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %.

Unter Würdigung der Entwicklung der Gesellschaft ist die Eigenkapitalquote derzeit als ausreichend anzusehen.

Die Liquidität 2. Grades beträgt zum Bilanzstichtag 74,9 % (Vorjahr 82,4 %). Die Liquidität 3. Grades liegt zum 31. Dezember 2019 bei 121,1 % (Vorjahr 132,6 %).

Die Kapitaldienstquote des Berichtsjahres beläuft sich auf 41,5 % (Vorjahr 44,1 %).

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 (Leerstandsfläche der Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche exklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten) beträgt 0,96 % (Vorjahr: 1,91 %).

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

## **H. Sonstige Feststellungen**

### **I. Sachverhalte mit einigem Gewicht**

Der Abschlussprüfer wird bei Vorliegen von Sachverhalten mit einigem Gewicht (z. B. Grundstückskäufe und -verkäufe, Ausführungen und Prognosen der Geschäftsführung im Lagebericht, finanzielle Folgen bei anhängigen Rechtsstreitigkeiten etc.) um Darstellung und Würdigung gebeten.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26. Februar 2020 wurde mit der Stadt Kühlungsborn der Kauf eines Grundstücks zum Kaufpreis von TEuro 522 geschlossen. Der Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten. In der Gesellschafterversammlung vom 27. Februar 2020 wurde eine Bareinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEuro 522 für den Kauf des Grundstückes beschlossen.

### **II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit**

Der Abschlussprüfer wird in Fällen insolvenzrechtlicher Überschuldungen und drohender Zahlungsunfähigkeit zur Vornahme von Überschuldungsprüfungen sowie deren umfassender Darstellung verpflichtet.

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

### **III. Bereichsrechnungen**

Alle prüfungspflichtigen Einrichtungen mit mehr als einem Betriebszweig werden verpflichtet, die Aufstellung von Bereichsrechnungen vorzunehmen.

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

### **IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat aufgrund der zunehmenden Verschuldung der öffentlichen Hand die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, dass diese Bürgschaften übernimmt, ohne die daraus resultierenden Risiken für die Haushalte hinreichend realistisch einzuschätzen. Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat daher um Mitwirkung gebeten, um Feststellungen zu folgenden Sachverhalten zu beantworten: das Volumen der durch die öffentlich-rechtlichen Gesellschafter verbürgten Verbindlichkeiten, die von diesen Gesellschaftern übernommenen Garantien und sonstigen

Gewährleistungen sowie Tatbestände, die zu einer Durchgriffshaftung der öffentlich-rechtlichen Gesellschafter führen können.

Tatbestände, die zu einer Durchgriffshaftung der öffentlich-rechtlichen Gesellschafter führen können, sind von uns nicht festgestellt worden.

## **V. Eigenkapital**

Der Abschlussprüfer hat Aussagen zu treffen und zu würdigen, inwieweit bei der Entnahme aus dem Jahresgewinn oder Gewinnrücklagen in Höhe der Eigenkapitalverzinsung und bei Eigenkapitalentnahmen aus Rücklagen die landesrechtlichen Vorschriften beachtet wurden.

Eigenkapitalentnahmen aus Rücklagen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Mit einer Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 46,7 % (in 2019: 41,3 % 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**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erwartet vom Abschlussprüfer die Lieferung eines Verbindlichkeitspiegels/Kreditnachweises.

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 2020 wird dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern separat zugesandt.

## **VII. Derivative Geschäfte**

Vom Abschlussprüfer erwartet der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, dass er den Einfluss von Derivatgeschäften auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage prüft und im Prüfungsbericht würdigt.

Derivative Geschäfte wurden nicht getätigt.

## **VIII. Beihilfen**

Gemäß Prüfungsstandard "IDW PS 700 Prüfung von Beihilfen nach Artikel 107 AEUV insbesondere zugunsten öffentlicher Unternehmen" hat der Abschlussprüfer im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen zu beurteilen, ob Beihilfen im Jahresabschluss ordnungsgemäß abgebildet und die erforderlichen Angaben im Lagebericht gemacht sind.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 keine derartigen Beihilfen erhalten.

## **IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren**

Der Landesrechnungshof erwartet vom Abschlussprüfer die Prüfung und Würdigung der Ausschreibungsverfahren und der organisatorischen Vorkehrungen.

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

## **X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erwartet vom Abschlussprüfer eine Würdigung von Inhalt und Durchführung der vorhandenen Betriebsführungsverträge hinsichtlich der Angemessenheit der Entgelte, der vorhandenen Kontrollrechte und deren Wahrnehmung, der Beachtung von Ausschreibungspflichten und möglichen Schwachpunkten und Risiken für die Kommune.

Die Gesellschaft hat keine derartigen Verträge abgeschlossen.

## **XI. Geschäftsführerbezüge**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erwartet vom Abschlussprüfer die Darstellung der Ergebnisse der Befragung zur Vollständigkeit der als Pflichtangabe im Anhang anzugebenden Gesamtbezüge der Organmitglieder.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats sind im Anhang (Anlage 3, Blatt 4) aufgeführt. Die Angabe der Geschäftsführerbezüge erfolgte ebenfalls im Anhang (Anlage 3, Blatt 4).

## **XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erwartet vom Abschlussprüfer die Darlegung von Anhaltspunkten zu Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit von Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsrates zu geschäftlichen Beziehungen zum Unternehmen.

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.

## **XIII. Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke**

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

## **XIV. Struktureller Leerstand**

Es liegt kein struktureller Leerstand vor.

## **XV. Zur Prolongation ausstehende Darlehen**

In den nächsten drei Jahren stehen Kredite in Höhe von TEuro 87 zur Prolongation an.

## **XVI. Rentabilität von vorgesehenen Investitionen**

Die Gesellschaft hat für das Berichtsjahr Investitionen von TEuro 2.055 geplant. Tatsächlich vorgenommen wurden Investitionen von TEuro 899. Wir verweisen auf den Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Anlage 9). Die Abweichung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Umbau und die Modernisierung des Projektes "Wittenbecker Landweg 4 bis 4b" erst im März 2021 erfolgte.

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Zweckmäßigkeit und Rentabilität von Investitionen nicht geprüft werden.

## **XVII. Kennziffer "Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter" (WE/MA)**

Die Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungs- und Gewerberaumbestandes erfolgte mit zwei voll- und zwei teilzeitbeschäftigten Mitarbeitern (ohne Geschäftsführung). Unter Berücksichtigung der betreuten Garagen und Stellplätze ergibt sich eine Quote von 319 WE/MA. Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern sieht eine Größe von 300 WE/MA als angemessen an. Diese wird durch die Gesellschaft nicht unterschritten. Bei der Ermittlung der Kennziffer wurden die Hinweise des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern zur Umrechnung von Garagen, Carportplätzen und sonstigen Stellplätzen im Verhältnis 1:6 beachtet.

## **XVIII. Nutzungsdauer Wohnungsbestand/ Restlaufzeit Darlehen**

Zum 31. Dezember 2020 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEuro 194, bei denen keine Fristenkongruenz zwischen Nutzungsdauer des Anlagevermögens und Restlaufzeit des entsprechenden Darlehens gegeben ist. Die Restnutzungsdauer des betreffenden Objektes beträgt zum Bilanzstichtag 27 Jahre, die planmäßige Restlaufzeit des Kredites 38 Jahre.

## **XIX. Grundstückskäufe und -verkäufe**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat den Prüfungsgegenstand erweitert. Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, sind in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Mit Kaufvertrag vom 26.02.2020 hat die Gesellschaft ein Grundstück zu einem Kaufpreis auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens in Höhe von TEuro 522 von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erworben.



## **I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers**

Für den diesem Bericht als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
- 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 und
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

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 13. August 2021

Fidelis Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

**Anlagen**

**Anlage**

Bilanz zum 31. Dezember 2020	1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	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 2020 bis zum 31. Dezember 2020	9
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	10
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	11

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

AKTIVA	Euro	Vorjahr		Euro	Euro	PASSIVA
		Euro	Euro			
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			5.852,00			3.500.000,00
II. <u>Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.607.685,52	13.044.104,52		3.500.000,00		211.351,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.073,00	5.231,00		733.415,34		306.919,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.114.746,84	559.319,84		346.937,46		2.641.288,30
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.145,00	79.145,00		3.001.453,02		6.659.558,80
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	316.229,85	11.858,35				
		14.130.880,21			7.581.805,82	
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>						
1. Unfertige Leistungen		797.671,63	903.063,94	7.575.959,16		8.343.346,00
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00	25.780,60		15.560,88			0,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken - davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00	50.000,00		50.000,00			58.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit - davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: Euro 0,00	10.407,09		16.371,17			58.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00	85.118,98		67.976,77			
		171.306,67	149.908,82			
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		1.121.568,36	1.333.450,99			
		16.228.847,87	16.091.934,46		8.525.304,70	10.766,51
						9.374.375,66
						16.091.934,46

Treuhandvermögen: Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)

Treuhandverbindlichkeit: Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	Vorjahr <u>Euro</u>
1. Umsätze			
a) aus Hausbewirtschaftung	3.520.812,48		3.481.573,50
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>173.871,84</u>		<u>183.942,95</u>
		3.694.684,32	3.665.516,45
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-116.422,49	103.651,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		50.406,50	142.038,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.736.761,82	2.093.080,69
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	558.117,07		559.939,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>121.253,48</u>		<u>118.069,26</u>
- davon für Altersversorgung: Euro 480,00 (Euro 434,71)		679.370,55	<u>678.008,31</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		460.555,45	459.916,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		170.809,18	183.993,69
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		409,27	921,73
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		126.571,03	163.058,39
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>60.678,00</u>	<u>82.361,65</u>
11. Ergebnis nach Steuern		394.331,57	251.709,49
12. Sonstige Steuern		<u>-5.851,45</u>	<u>-567,06</u>
13. Jahresüberschuss		400.183,02	252.276,55
14. Gewinnvortrag		2.641.288,30	2.414.239,41
15. Einstellung in die Rücklagen		<u>-40.018,30</u>	<u>-25.227,66</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>3.001.453,02</u></u>	<u><u>2.641.288,30</u></u>



## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

### **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 2020 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 2020 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 10 Jahre  
 Die geleisteten Anzahlungen (d. h. die von der NOVEG an die Wohneigentümergeinschaften geleisteten Abschlagszahlungen) wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bewertet. Eine Wertberichtigung war nicht erforderlich. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Kassenbestand sind zum Nennwert 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 Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

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

Mit einer Mitarbeiterin wurde mit Wirkung vom 01.07.2020 ein Altersteilzeitvertrag abgeschlossen. Die Rückstellungen wurden gemäss des vorliegenden Altersteilzeitgutachten der Firma compertis in Wiesbaden vom 07.07.2021 gebildet. Der Berechnung lag die Heubeck-Richttafel 2018 G mit einem Rechnungszins gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB in Höhe von 1,6 Prozent sowie ein Einkommenstrend von 0,0 Prozent p.a. zugrunde.

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

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.

Das Eigenkapital entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Vortrag 1. Januar 2020	6.659.558,80
Jahresergebnis Geschäftsjahr 2020	400.183,02
Zuführung zur Kapitalrücklage	522.064,00
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>7.581.805,82</b>

Mit Gesellschafterbeschluss vom 27.02.2020 wurde eine Zuführung zur Kapitalrücklage i.H.v. EUR 522.064,00 beschlossen. Diese wurde entsprechend bar durch den Gesellschafter getätigt.

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages wurden 10% des Jahresüberschusses 2020 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage (TEUR +40) eingestellt.

Mit einer Mitarbeiterin wurde im Geschäftsjahr eine Vereinbarung über Altersteilzeit geschlossen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Abschluss- und Prüfungskosten:	12.000,00 EUR
- Archivierungskosten:	18.000,00 EUR
- Tantieme	5.000,00 EUR
- Betriebskosten Parkhaus	18.000,00 EUR
- Verpflichtung Erben Geschäftsführer	15.649,35 EUR
- Altersteilzeitrückstellungen	42.042,00 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. Die passiven Latenzen wurden mit den ab 2008 geltenden KSt-Satz (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und dem Belastungssatz für die GewSt ab 2010 (3,5 % Steuermaßzahl x 300% Hebesatz) bewertet.

Es bestehen jedoch steuerliche Verlustvorträge, die in den folgenden fünf Jahren steuermindernd genutzt werden können, so dass keine passiven latenten Steuern auszuweisen sind.

#### **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 2020 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 11 (im Vorjahr 12). Daneben war der Geschäftsführer angestellt.

**Geschäftsführer:**

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2020 waren:

- Herr Steffen Bormke, Steffenshagen  
Diplom- Ingenieur bis 20. Juni 2020 (Todesstag)
- Herr Ronald Grohmann, Kühlungsborn  
ab 1. Juli 2020, gemäß Gesellschafterbeschluss vom 04.08.2020

Die Geschäftsführervergütung belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 69.

**Aufsichtsrat:**

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

- Frau Petra Pieper, Bankkauffrau, stellv. Vorsitzende, Kühlungsborn
- Herr Christian Mothes, Vorsitzender, Stadtvertreter, Hotelier, Kühlungsborn
- Frau Yvonne Bütow, Touristikfachfrau, Kühlungsborn
- Herr Stefan Sorge, Fleischer, Kühlungsborn
- Frau Juliane Kruse, Bankkauffrau, Kühlungsborn
- Herr Lars Zacher, Immobilienkaufmann, Kühlungsborn
- Herr Robert Dietrich, Jurist, Wendelstorf

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen für das Berichtsjahr EUR 2.160,00.

**Abschlussprüferhonorar:**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 12. Weitere Leistungen wurden nicht erbracht.

**Nachtragsbericht:**

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 2020 (EUR 3.001.453,02) auf neue Rechnung vorzutragen.

Kühlungsborn, 3. Mai 2021

  
Ronald Grohmann  
Geschäftsführer

# Anlagenspiegel zum 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstell- ungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- und Herstell- ungskosten 31.12.2020	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2020	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.391,25	5.587,61	0,00	13.978,86	2.539,25	4.018,61	0,00	6.557,86	7.421,00	5.852,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.548.776,21	0,00	0,00	27.548.776,21	14.504.671,69	436.419,00	0,00	14.941.090,69	12.607.685,52	13.044.104,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.343,61	23.900,00	0,00	29.243,61	112,61	3.058,00	0,00	3.170,61	26.073,00	5.231,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.319,84	555.427,00	0,00	1.114.746,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.114.746,84	559.319,84
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.760,85	9.673,84	8.602,52	306.832,17	226.615,85	17.059,84	2.988,52	240.687,17	66.145,00	79.145,00
5. Geleistete Anzahlungen	11.858,35	304.371,50	0,00	316.229,85	0,00	0,00	0,00	0,00	316.229,85	11.858,35
<b>Sachanlagen</b>	<b>28.431.058,86</b>	<b>893.372,34</b>	<b>8.602,52</b>	<b>29.315.828,68</b>	<b>14.731.400,15</b>	<b>456.536,84</b>	<b>2.988,52</b>	<b>15.184.948,47</b>	<b>14.130.880,21</b>	<b>13.699.658,71</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.439.450,11</b>	<b>898.959,95</b>	<b>8.602,52</b>	<b>29.329.807,54</b>	<b>14.733.939,40</b>	<b>460.555,45</b>	<b>2.988,52</b>	<b>15.191.506,33</b>	<b>14.138.301,21</b>	<b>13.705.510,71</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2020

Die Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben.

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			über 5 Jahre EUR	mit Grundschulden besichert EUR	mit Schuldenkenntnis des Gesellschafters besichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.575.959,16 (8.343.346,00)	777.989,89 (767.151,94)	2.857.376,47 (2.924.586,75)	3.940.592,80 (4.651.607,31)	7.540.813,12 (8.272.900,36)	35.146,04 (70.445,64)	
2. Erhaltene Anzahlungen	810.406,79 (771.641,74)	771.641,74 (771.641,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	(0,00)	(0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.633,78 (7.785,76)	6.633,78 (7.785,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	(0,00)	(0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.245,02 (240.835,65)	125.245,02 (240.835,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	(0,00)	(0,00)	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	247.123,79 (10.766,51)	247.123,79 (10.766,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	8.765.368,54 (9.374.375,66)	1.928.634,22 (1.798.181,60)	2.857.376,47 (2.924.586,75)	3.940.592,80 (4.651.607,31)	7.540.813,12 (8.272.900,36)	35.146,04 (70.445,64)	

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 1.1. Wohnungsmärkte generell stabil

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern ist die Einwohnerzahl in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu 2019 leicht gestiegen und beträgt ca. 1,6 Millionen. Das Jahr 2020 war ab März durch die Corona-Pandemie geprägt wirtschaftlich das schwierigste Jahr in der Geschichte Mecklenburg-Vorpommerns. Aufgrund der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2% gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahre 2019. Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 46,57 Mrd. Euro im Jahr 2019 liegt Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin auf dem drittletzten Platz.

#### 1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2020 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten gab es gegenüber 2019 einen Anstieg um 1%.
2. Wasserversorgung und anderer Dienstleistungen erhöhten sich um 1,9%. Dabei gab es die höchste Steigerung mit 4,1% bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2%.
3. Die Preise für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich kumuliert um 5%. Wobei Strom um 1,3% anstieg und Gas um 1,4% sank. Die größte Preissenkung gab es mit 22,3% beim Heizöl.

#### 1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern insbesondere Baubranche

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2020 in Mecklenburg-Vorpommern war ernüchternd. Um 0,1% haben sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr verringert. Während in den anderen ostdeutschen Bundesländern die Umsätze um wenigstens 3,8% stiegen, traf dies nicht auf Mecklenburg-Vorpommern zu.

Zum Vergleich stieg der Umsatz der Bauindustrie im Gesamten Bundesgebiet um 6,6%.

Erfreulich ist aber trotzdem, dass sich das Umsatzniveau fast auf dem Vorjahresniveau bewegte.

Alarmierend ist hierbei jedoch die Tatsache, dass der Wohnungsbau als einzige Sparte in unserem Bundesland um 6,5% zurückgegangen ist. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dieser Fakt erschreckend und nicht nachvollziehbar, da bedarfsgerechter Wohnraum überall im Lande dringend gebraucht wird.

Die Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern fördert lebenswerte Wohnverhältnisse. Hauptaugenmerk wird damit auf die nachfragegerechte, qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnraum durch Modernisierung gelegt. Im Fokus stehen auch die Haushalte, welche günstigen Wohnraum zur Anmietung auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse benötigen. Ziel ist es hierbei, sozial verträgliche Wohnkosten zu erhalten, umfunktionierende Wohnungsmärkte zu sichern.

Es werden zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse vom Land bereitgestellt.

Mit der im abgelaufenen Jahr angepassten Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ soll die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden.

Mit Sorge wird zunehmend die ungebremsste Steigerung der Kosten für Baumaßnahmen sowie der Nachwuchs- und Fachkräftemangel gesehen.

Die Wohnungswirtschaft wird nicht müde und weist schon seit Jahren darauf hin, dass Programme zum einen für die Ertüchtigung von Bestandswohnungen angeboten und Möglichkeiten zur Entwick-

lung des ländlichen Raumes abseits der Ballungsräume und Tourismusschwerpunkte nicht angeboten werden.

Im Jahr 2020 gab es eine intensive Zusammenarbeit mit der Landespolitik in Mecklenburg-Vorpommern. Unter anderem wegen Corona beschränkte sich diese nicht nur auf das Energieministerium.

In den Gesprächen mit Landespolitik und Ministerien liegt das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung des Landes und der dazugehörigen Wohnungsmärkte.

Folgende Themenschwerpunkte standen 2020 im Vordergrund:

1. Altschulden der Mitgliedsunternehmen
2. Schaffung von attraktivem Wohnraum unter Einsatz attraktiver Förderprogramme, Zuschuss vor Darlehensförderung
3. Ländlichen Raum mit attraktivem Wohnraum stärken
4. Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft bei Systemrelevanz

Einige der Themenschwerpunkte konnten bis heute erfolgreich verabschiedet werden, bei anderen wird noch eine schnelle Umsetzung zur Anerkennung gefordert.

#### 1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7%. Die Auswirkungen von Corona sind auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2020 bei 5,9 %, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 6,8%. Nur die ostdeutschen Länder betrachtet, ist Mecklenburg-Vorpommern alleiniges Schlusslicht. 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. 8.900 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 14,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel zwischen 8,00 und 8,50 €/ m<sup>2</sup>.

Wohnraum im hohen Preissegment vermag die NOVEG nicht anzubieten. Zumal man sich dann die Frage stellen lassen muss, ob die Mieten dann auch nachhaltig zu erzielen wären, da Kühlungsborner bzw. Neubürger, die ein gutes Einkommen haben, sich tendenziell auch eigenen Wohnraum schaffen und nicht auf Dauer in hochpreisig angemietetem Wohnraum verbleiben.

## 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 waren im Geschäftsjahr durchschnittlich elf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 453 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 305 Stellplätze. Darüber hinaus werden 158 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 450 Eigentumswohnungen und 16 Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Geschäftsführer der NOVEG waren bis 20. Juni 2020 Herr Steffen Bormke, Steffenshagen, und anschließend ab 01.07.2020 Herr Ronald Grohmann, Kühlungsborn.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 319.

### **3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2020**

#### **3.1. Unternehmensentwicklung**

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

Daneben befinden sich 305 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2020 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2020 Wohnungsleerstand i.H.v. 1,91% (Vorjahr: 2,87%) (inklusive Leerstand wegen geplanten Umbauarbeiten). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,96% (Vorjahr: 1,91%).

Mieterwechsel waren bei 27 (Vorjahr 26) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 5,96% (Vorjahr: 5,74%).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 positiver als prognostiziert.

#### **3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2020**

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2020 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Als wichtiger Vorgang ist die Anschaffung des Grundstückes am Wittenbecker Landweg 4c zu nennen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26. Februar 2020 wurde mit der Stadt Kühlungsborn der Kauf des Grundstückes zum Kaufpreis von TEuro 522 geschlossen. Der Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten. In der Gesellschafterversammlung vom 27. Februar 2020 wurde eine Bareinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEuro 522 für den Kauf des Grundstückes beschlossen.

#### **3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung**

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.520.812,48 (Vorjahr: EUR 3.481.573,50), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	2020 EUR	2019 EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	1.841.849,11	1.824.762,98
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	270.495,71	262.632,59
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	2.112.344,82	2.087.395,57
4. Miete Stellfläche Parkhaus	109.299,19	101.034,46
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	622.749,63	628.417,38
	676.418,84	664.726,09
	3.520.812,48	3.481.573,50

### 3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,80) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (ca. EUR/m<sup>2</sup> 5,36) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,10) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2020 bei EUR/m<sup>2</sup> 2,23 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,20). Bei Neuvermietung werden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m<sup>2</sup> 2,60 kalkuliert.

### 3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 400). Das positive Jahresergebnis konnte trotz weiterer Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen, wie auch in den Vorjahren weiter stabil erreicht werden. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

## 4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

### 4.1. Ertragslage

Das handelsrechtliche Jahresergebnis von TEUR 400 ist auch wie 2019 ein nicht durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Aufgrund des Verbrauchs der bestehenden Verlustvorräte im gewerbesteuerlichen Bereich kommt es jedoch ab 2019 zu einer Gewerbesteuerbelastung, die sich auch auf die Liquidität der Gesellschaft auswirkt.

### 4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

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

– Eigenkapitalquote:	46,72 %	(Vorjahr: 41,38 %)
– Fremdkapitalquote:	53,28 %	(Vorjahr: 58,62 %)
– Verschuldungsgrad:	114,04 %	(Vorjahr: 141,66 %)
– Anlagenintensität:	87,12 %	(Vorjahr: 85,15 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist vollständig 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 1.122 und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 211. Die liquiden Mittel betragen somit 6,91% 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 hat sich weiterhin stabilisiert.

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

#### 4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2020

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 konnten die in der Vergangenheit bereits verursachten Probleme erfolgreich gelöst werden. Die Aktivitäten zur wirtschaftlichen Gesundung konnten weiterhin erfolgreich umgesetzt werden, und es gab erfolgreich durchgeführte Umstrukturierungen und Änderungen im Unternehmen.

Der Kauf des Grundstückes Wittenbecker Landweg 4c konnte erfolgreich umgesetzt werden, so dass hier mit der Planung der 13 neuen Wohnungen und 25 Stellplätze angefangen werden konnte.

Auch konnte das Projekt Umbau und Modernisierung Wittenbecker Landweg 4 bis 4b erfolgreich gestartet werden.

Durch die ständige Umsetzung der Modernisierungspläne kann auch weiterhin von einer guten Marktlage ausgegangen werden und die NOVEG kann weiterhin gut am Markt bestehen.

### **5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens**

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

Wichtigste Aufgabe ist es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft wirtschaftlich zu stabilisieren.

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.

Der begonnene Umbau und die energetische Sanierung im Objekt Wittenbecker Landweg 4 bis 4b soll noch im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen werden.

Damit können dann die Nettokaltmieten der Bestandswohnungen, der Modernisierungumlage entsprechend, um durchschnittlich Euro 2 pro m<sup>2</sup> moderat angepasst werden. Weiter können nach der Fertigstellung des Bauvorhabens die neuen Wohnungen (ab ca. Januar 2022) im ehemaligen Dachgeschoss vermietet werden.

Der Baubeginn der Bauleistungen für den Neubau Wittenbecker Landweg 4c ist im Jahr 2021 geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2021 mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 52 auf TEUR 3.648 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 127.

#### 5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der im Jahr 2022 auslaufende Pachtvertrag des Parkhauses soll um weitere 5 Jahre verlängert werden. Damit soll die positive wirtschaftliche Entwicklung weiterhin genutzt werden und die Ertragslage wäre weiterhin stabil.

Bezüglich der Neuerungen in der WEG-Verwaltung (Erstellung eines neuen Verwaltervertrages und Anhebung der Verwaltergebühr) bleibt abzuwarten wie die Leistungsdifferenzierung und -erweiterung von den Wohnungseigentümergeinschaften angenommen werden.

Ziel soll es sein im Jahr 2022 den Neubau Wittenbecker Landweg 4c zu beenden und spätestens im III. Quartal 2022 die 13 neuen Wohnungen an die Mieter zu übergeben.

Durch die Schaffung weiteren Vermögens und der 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 dann für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt. Denn nur durch kontinuierliche Verbesserung können auch moderate Preissteigerungen bei den Mieten umgesetzt werden und so die Wohnungssituation verbessert werden.

Kühlungsborn, 3. Mai 2021

  
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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
- 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 und
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

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 Unvollständigkeits, 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 13. August 2021

Fidelis Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. 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 2020 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 2020 haben vier Aufsichtsratssitzungen sowie zwei Sitzungen 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 2020 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. Den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat auf seiner Sitzung am 17. September 2019 beschlossen.

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 Lastschriftzug. 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-/Konzerngeschäftsführung 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 2020 keine Finanzinstrumente 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 Geschäftsjahr sind keine Verstöße gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Beschlüsse des Aufsichtsrates festgestellt worden.



**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: Vergaberegellungen**

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

zu a)

Wir haben keine offenkundigen Verstöße gegen Vergaberegellungen festgestellt.

zu b)

Für nicht den Vergaberegellungen unterliegende Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2020 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 13 des Berichtes verwiesen.

zu b)

Ein Konzern besteht nicht.

zu c)

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Ein zum Bilanzstichtag mit Euro 109.480,34 valutierendes Darlehen der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, ist mit einer Grundschuld und einer Stützungserklärung der Stadt Kühlungsborn abgesichert. Für ein Darlehen bei der HypoVereinsbank, München, besteht eine Bürgschaft der Gesellschafterin. Die Restschuld dieses Darlehens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 35.146,04.

**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 zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 46,7 % (in 2019: 41,4) 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 4, Blatt 4).

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 nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen 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 400.183,02 (Vorjahr: Euro 252.276,55).

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 400.183,02. Desweiteren verweisen wir auf den Lagebericht der Gesellschaft (Anlage 4).

## **Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Blatt</b>
<b>Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2020</b>	3
Aktiva	3
A. Anlagevermögen	3
B. Umlaufvermögen	6
Passiva	9
A. Eigenkapital	9
B. Rückstellungen	10
C. Verbindlichkeiten	11
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020</b>	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 2020

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### **AKTIVA**

<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>14.138.301,21</b>
	(Euro	13.705.510,71)

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

<b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>	<b>Euro</b>	<b>7.421,00</b>
	(Euro	5.852,00)

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

<b>Euro</b>	<b>7.421,00</b>
(Euro	5.852,00)

Entwicklung:

Euro

Entwicklung:

Stand am 1. Januar 2020	5.852,00
Zugänge	5.587,61
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>4.018,61</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u>7.421,00</u>

Bilanziert sind verschiedene EDV-Softwarepakete.

<b>II. <u>Sachanlagen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>14.130.880,21</b>
	(Euro	13.699.658,71)

<b>1. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u></b>	<b>Euro</b>	<b>12.607.685,52</b>
	(Euro	13.044.104,52)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2020	13.044.104,52
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>436.419,00</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>12.607.685,52</u></u>

Unter dieser Position sind alle Gebäude und bebauten Grundstücke der Gesellschaft ausgewiesen.

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Gebäude	9.118.482,01	9.526.708,01
bebaute Grundstücke	3.297.576,51	3.297.576,51
Außenanlagen	<u>191.627,00</u>	<u>219.820,00</u>
	<u><b>12.607.685,52</b></u>	<u><b>13.044.104,52</b></u>

<b>2. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</u></b>	<b>Euro</b>	<b>26.073,00</b>
	(Euro	5.231,00)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2020	5.231,00
Zugänge	23.900,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>3.058,00</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>26.073,00</u></u>

Der Zugang betrifft den Erwerb eines Garagenkomplexes.

**3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**

<b>Euro</b>	<b>1.114.746,84</b>
(Euro	559.319,84)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2020	559.319,84
Zugänge	555.427,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>1.114.746,84</u></u>

Es wurde ein Grundstück in Kühlungsborn von der Stadt Kühlungsborn erworben.

**4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

<b>Euro</b>	<b>66.145,00</b>
(Euro	79.145,00)

Entwicklung:

	<u>Euro</u>
Stand am 1. Januar 2020	79.145,00
Zugänge	9.673,84
Abgänge	5.614,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>17.059,84</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>66.145,00</u></u>

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2020	31.12.2019
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.780,00	33.262,00
PKW	27.078,00	40.625,00
Werkzeuge	2.537,00	3.307,00
Sonstige Transportmittel	1.728,00	1.936,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	<u>22,00</u>	<u>15,00</u>
	<b><u>66.145,00</u></b>	<b><u>79.145,00</u></b>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Erwerb von Laptops (TEuro 5), Büroeinrichtung (TEuro 2) und geringwertigen Wirtschaftsgütern (TEuro 1).

Der Abgänge betreffen den Verkauf eines PKWs.

5. **Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**

<b>Euro</b>	<b>316.229,85</b>
(Euro	11.858,35)

Ausgewiesen werden Anzahlungen auf Neu- und Umbauten im Wittenbecker Landweg 4 - 4b.

B. **Umlaufvermögen**

<b>Euro</b>	<b>2.090.546,66</b>
(Euro	2.386.423,75)

I. **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

<b>Euro</b>	<b>797.671,63</b>
(Euro	903.063,94)

1. **Unfertige Leistungen**

<b>Euro</b>	<b>797.671,63</b>
(Euro	903.063,94)

Unter den unfertigen Leistungen sind zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 ausgewiesen.

II. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Euro</b>	<b>171.306,67</b>
(Euro	149.908,82)

1. **Forderungen aus Vermietung**

<b>Euro</b>	<b>25.780,60</b>
(Euro	15.560,88)

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

Ausgewiesen werden Forderungen gegenüber den Mietern der Gesellschaft. Sie ergeben sich aus Saldenlisten zum 31. Dezember 2020. Die Bildung von Wertberichtigungen war nicht erforderlich.

**2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken**

<b>Euro</b>	<b>50.000,00</b>
(Euro	50.000,00)

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

Die Forderung resultiert aus dem Verkauf des Objektes "Einkaufsmarkt" in der Hermannstraße 24, Kühlungsborn.

**3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit**

<b>Euro</b>	<b>10.407,09</b>
(Euro	16.371,17)

- 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. Sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Euro</b>	<b>85.118,98</b>
(Euro	67.976,77)

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

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Instandhaltungsrücklage WEG	65.087,11	46.097,69
Geldtransit Parkautomat	2.099,12	10.698,30
Umsatzsteuer	15.873,70	9.624,60
Körperschaftsteuerrückforderung	130,85	263,74
Durchlaufende Posten Versicherung	0,00	1.292,44
Debitorische Kreditoren	630,32	0,00
Forderungen ggü. Krankenkasse aus AAG	1.297,88	0,00
	<b><u>85.118,98</u></b>	<b><u>67.976,77</u></b>

<b>III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei</u></b>	<b>Euro</b>	<b>1.121.568,36</b>
<b><u>Kreditinstituten</u></b>	(Euro	1.333.450,99)

Zusammensetzung:

	2020
	<u>Euro</u>
DKB 1020889513	874.718,43
DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin	174.049,35
Commerzbank AG, Magdeburg	46.677,85
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG, Rostock	16.838,23
OstseeSparkasse Rostock, Rostock	6.388,02
Kasse	<u>2.896,48</u>
	<b><u>1.121.568,36</u></b>

<b><u>Summe Aktiva</u></b>	<b>Euro</b>	<b>16.228.847,87</b>
	(Euro	<u>16.091.934,46)</u>

Treuhandvermögen : Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)

**PASSIVA**

**A. Eigenkapital** **Euro** **7.581.805,82**  
(Euro 6.659.558,80)

**I. Gezeichnetes Kapital** **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. Kapitalrücklage** **Euro** **733.415,34**  
(Euro 211.351,34)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 27. Februar 2020 wurde beschlossen, Euro 522.064,00 für den Erwerb eines Grundstückes in bar in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzubringen.

**III. Gewinnrücklagen** **Euro** **346.937,46**  
(Euro 306.919,16)

**Gesellschaftsvertragliche  
Rücklagen**

**Euro** **346.937,46**  
(Euro 306.919,16)

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. Bilanzgewinn** **Euro** **3.001.453,02**  
(Euro 2.641.288,30)

<b>B. Rückstellungen</b>	<b>Euro</b>	<b>121.737,35</b>
	(Euro	58.000,00)

<b>1. Steuerrückstellungen</b>	<b>Euro</b>	<b>11.046,00</b>
	(Euro	0,00)

Es handelt sich um die Gewerbesteuerrückstellung für 2020.

<b>2. Sonstige Rückstellungen</b>	<b>Euro</b>	<b>110.691,35</b>
	(Euro	58.000,00)

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand am 01.01.2020	Verbrauch (V) Auflösung (A)	Zuführung	Stand am 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
Betriebskostenabrechnung Parkhaus	18.000,00	18.000,00 (V)	18.000,00	18.000,00
Altersteilzeit	0,00	0,00 (V) 0,00 (A)	42.042,00	42.042,00
Archivierung	18.000,00	0,00	0,00	18.000,00
Zahlung an die Erben	0,00	0,00	15.649,35	15.649,35
Tantieme	10.000,00	0,00 (V) 10.000,00 (A)	5.000,00	5.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	12.000,00	12.000,00 (V)	12.000,00	12.000,00
	<b>58.000,00</b>	<b>30.000,00 (V) 10.000,00 (A)</b>	<b>92.691,35</b>	<b>110.691,35</b>



<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>	<b>Euro</b>	<b>8.525.304,70</b>
	(Euro	9.374.375,66)

<b>1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u></b>	<b>Euro</b>	<b>7.575.959,16</b>
	(Euro	8.343.346,00)

- davon mit einer Restlaufzeit  
bis zu einem Jahr:  
Euro 777.989,89 ( Euro 767.151,94)

- davon mit einer Restlaufzeit  
von mehr als fünf Jahren:  
Euro 3.940.592,80 ( Euro 4.651.607,31)

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von TEuro 767.

<b>2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>810.406,79</b>
	(Euro	771.641,74)

- davon mit einer Restlaufzeit  
bis zu einem Jahr:  
Euro 810.406,79 ( Euro 771.641,74)

Es handelt sich hierbei um Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten des Jahres 2020, für die bis zum Bilanzstichtag keine Endabrechnung erfolgte.

<b>3. <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u></b>	<b>Euro</b>	<b>6.633,78</b>
	(Euro	7.785,76)

- davon mit einer Restlaufzeit  
bis zu einem Jahr:  
Euro 6.633,78 ( Euro 7.785,76)

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

**4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

<b>Euro</b>	<b>125.245,02</b>
(Euro	240.835,65)

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 125.245,02 ( Euro 240.835,65)

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. Sonstige Verbindlichkeiten**

<b>Euro</b>	<b>7.059,95</b>
(Euro	10.766,51)

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 7.059,95 ( Euro 10.766,51)
- davon aus Steuern:  
Euro 4.659,95 ( Euro 7.616,36)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:  
Euro 0,00 ( Euro 832,63)

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen mit TEuro 5 Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer.

**Summe Passiva**

<b>Euro</b>	<b>16.228.847,87</b>
(Euro	16.091.934,46)

Treuhandverbindlichkeiten: Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

(Vorjahreswerte in Klammern)

<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>Euro</b>	<b>3.694.684,32</b>
	(Euro	3.665.516,45)
	2020	2019
	Euro	Euro
<u>a) aus Hausbewirtschaftung</u>		
<u>Mieten</u>		
Sollmieten Wohnungen/Gewerbe	2.112.720,54	2.087.395,57
Sollmieten Garagen/Stellplätze	83.205,14	73.172,28
Erlösschmälerungen	-43.853,35	-45.814,18
	<u>2.152.072,33</u>	<u>2.114.753,67</u>
abgerechnete Betriebskosten	719.896,47	710.540,27
Ticketerlöse Parkhaus	622.749,63	628.417,38
Funkstation	17.955,25	18.830,16
Pachten	8.138,80	9.032,02
	<u>1.368.740,15</u>	<u>1.366.819,83</u>
<u>b) aus Betreuungstätigkeit</u>		
Verwaltungsgebühren	48.423,84	53.343,88
Hauswartleistungen	125.448,00	130.599,07
	<u>173.871,84</u>	<u>183.942,95</u>
	<u>3.694.684,32</u>	<u>3.665.516,45</u>
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	<b>Euro</b>	<b>-116.422,49</b>
	(Euro	103.651,28)

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

<b>3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>	<b>Euro</b>	<b>50.406,50</b>
	(Euro	142.038,90)

<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
Versicherungsentschädigungen, Schadenersatz	21.349,89	4.961,65
Erstattungen AAG	11.471,55	14.075,49
Erträge Auflösung von Rückstellungen	10.000,00	111.745,38
Sachbezüge	7.199,86	10.556,41
Erträge aus Abgang von Anlagevermögen	385,00	0,00
Sonstige Erträge unregelmäßig	0,20	699,97
	<b>50.406,50</b>	<b>142.038,90</b>

<b>4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>1.736.761,82</b>
	(Euro	2.093.080,69)

<b><u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u></b>	<b>Euro</b>	<b>1.736.761,82</b>
	(Euro	2.093.080,69)

<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
Betriebs- und Heizkosten	589.421,59	810.851,11
Reparaturen/Instandhaltungen	674.840,51	872.332,04
Pacht Parkhäuser	336.000,00	336.000,00
Bewirtschaftung Parkhäuser	68.540,46	29.805,69
Nicht umlagefähige Betriebskosten	13.295,08	8.401,73
Verwaltungsgebühren	16.654,03	16.804,73
Pacht Parkplatz	12.546,14	12.738,00
Übrige	25.495,06	6.147,39
	<b>1.736.792,87</b>	<b>2.093.080,69</b>

5. **Personalaufwand** **Euro** **679.370,55**  
(Euro 678.008,31)

a) **Löhne und Gehälter** **Euro** **558.117,07**  
(Euro 559.939,05)

b) **Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung** **Euro** **121.253,48**  
(Euro 118.069,26)

- davon für Altersversorgung:  
Euro 480,00 (Vorjahr: Euro 434,71)

<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
gesetzliche soziale Aufwendungen	115.153,55	112.832,23
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	4.849,33	3.963,80
freiwillige soziale Aufwendungen	770,60	838,52
Aufwendungen für Altersversorgung	480,00	434,71
	<b><u>121.253,48</u></b>	<b><u>118.069,26</u></b>

6. **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** **Euro** **460.555,45**  
(Euro 459.916,14)

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

<b>7. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>	<b><u>Euro</u></b>	<b><u>170.809,18</u></b>
	(Euro)	183.993,69)

<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
Raumkosten	44.492,89	58.546,82
Prüfungs- und Beratungskosten	15.730,50	14.974,80
EDV-Kosten	21.131,01	18.406,75
Kfz-Kosten	20.043,89	17.108,04
Gerichts- und Rechtsanwaltskosten	11.012,83	7.355,55
Telefon/Porto	8.717,45	8.117,00
Beiträge	3.824,91	3.845,37
Bürobedarf	3.177,31	2.081,49
Versicherungen	6.125,25	6.760,83
Kosten des Zahlungsverkehrs	14.935,17	15.454,72
Fortbildungskosten	1.141,42	5.408,88
Vergütung Aufsichtsrat	2.160,00	1.920,00
Werbe- und Reisekosten	4.809,27	3.441,81
Forderungsverluste	0,00	2.155,47
Verluste aus Anlagenabgängen	0,00	0,00
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	5.569,88	8.283,07
Instandhaltungen	654,62	1.362,02
Gebühren	1.484,80	2.401,80
Übrige	<u>5.653,65</u>	<u>6.369,27</u>
	<b><u>170.664,85</u></b>	<b><u>183.993,69</u></b>

<b>8. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u></b>	<b><u>Euro</u></b>	<b><u>409,27</u></b>
	(Euro)	921,73)

<b>9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>	<b><u>Euro</u></b>	<b><u>126.571,03</u></b>
	(Euro)	163.058,39)

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

<b>10. <u>Steuern vom Steuern und vom Ertrag</u></b>	<b>Euro</b>	<b>60.678,00</b>
	(Euro	82.361,65)
<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
Gewerbesteuer	60.678,00	82.362,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	0,00	-0,35
	<b>60.678,00</b>	<b>82.361,65</b>
<b>11. <u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	<b>Euro</b>	<b>394.331,57</b>
	(Euro	251.709,49)
<b>12. <u>Sonstige Steuern</u></b>	<b>Euro</b>	<b>-5.851,45</b>
	(Euro	-567,06)
<u>Zusammensetzung:</u>	2020	2019
	Euro	Euro
Steuererstattungen der Vorjahre	-6.853,39	-1.688,42
Grundsteuer	161,94	153,36
Kfz-Steuern	840,00	968,00
	<b>-5.851,45</b>	<b>-567,06</b>
<b>13. <u>Jahresüberschuss</u></b>	<b>Euro</b>	<b>400.183,02</b>
	(Euro	252.276,55)
<b>14. <u>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u></b>	<b>Euro</b>	<b>2.641.288,30</b>
	(Euro	2.414.239,41)
<b>15. <u>Einstellung in gesellschaftsrechtliche Rücklagen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>-40.018,30</b>
	(Euro	-25.227,66)
<b>16. <u>Bilanzgewinn</u></b>	<b>Euro</b>	<b>3.001.453,02</b>
	(Euro	2.641.288,30)

## Rechtliche Verhältnisse

### 1. Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse des Geschäftsjahres 2020

- a) Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- b) Firma: Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH
- c) Sitz: Ostseebad Kühlungsborn
- d) Handelsregister: Amtsgericht Rostock  
HRB-Nr.: 1339
- e) Letzter Eintrag in  
das Handelsregister: 29. März 2018
- 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 Gesamrentabilität 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 Ostseebad Kühlungsborn
- l) Geschäftsführer: Herr Steffen Bormke (bis 20. Juni 2020)  
Herr Ronald Grohmann (seit 01. Juli 2020 Interimsgeschäftsführer)  
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: Gesamtprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer:  
Frau Andrea Hofmann
- n) Aufsichtsrat: Herr Christian Mothes - Vorsitzender  
Frau Petra Pieper- stellvertretende Vorsitzende  
Frau Yvonne Bütow  
Herr Stefan Sorge  
Frau Juliane Kruse  
Herr Lars Zacher  
Herr Robert Diedrich

## 2. Darstellung der steuerrechtlichen Verhältnisse des Geschäftsjahres 2020

- a) Finanzamt: Rostock
- b) Steuernummer: 079/125/00092
- c) Bescheid über Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag: für 2019 vom 5. Februar 2021 zu versteuerndes Einkommen: Euro 0
- d) Bescheid über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags zur Körperschaftsteuer: zum 31. Dezember 2019 vom 5. Februar 2021 verbleibender Verlustabzug: Euro 6.871.757
- e) Bescheid über die gesonderte Feststellung von Besteuerungsgrundlagen nach § 27 Abs. 2 S. 1 und § 28 Abs. 1 S. 3 KStG: zum 31. Dezember 2019 vom 5. Februar 2021 steuerliches Einlagekonto: Euro 3.790.132
- f) Bescheid über den Gewerbesteuerermessbetrag: für 2019 vom 5. Februar 2021 Gewerbesteuerermessbetrag: Euro 13.646
- g) Bescheid über die gesonderte Feststellung des vortragsfähigen Gewerbeverlustes: auf den 31. Dezember 2019 vom 5. Februar 2021 vortragsfähiger Gewerbeverlust: Euro 0,00

**Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

Die Gesellschaft hat den im Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen Wirtschaftsplan erstellt.

Die Gegenüberstellung der Sollzahlen des Jahres 2020 laut Wirtschaftsplan und der Ist-Zahlen laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 führt zu folgenden Feststellungen:

a) Erfolgsplan

	Ist 2020 <u>TEuro</u>	Plan 2020 <u>TEuro</u>	Abweichung	
			<u>TEuro</u>	<u>%</u>
<u>Erträge</u>				
Umsatzerlöse	3.695	3.566	129	3,6
Bestandsveränderungen	-116	0	-116	-, -
Sonstige betriebliche Erträge	50	8	42	525,0
<u>Aufwendungen</u>				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.737	1.855	-118	-6,4
Personalaufwand	679	698	-19	-2,7
Abschreibungen	461	450	11	2,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	171	200	-29	-14,5
Zinserträge	0	1	-1	-100,0
Zinsaufwendungen	127	141	-14	-9,9
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	-, -
Steuern	55	81	-26	-32,1
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>399</u>	<u>150</u>	<u>249</u>	<u>166,0</u>

Die Umsatzerlöse wurden unter dem Aspekt der kaufmännischen Vorsicht geplant.

Die Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEuro 42 gegenüber den Planzahlen resultiert im Wesentlichen aus nicht planbaren Versicherungsentschädigungen (TEuro 21), Erstattungen gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz (TEuro 11) und Rückstellungsaufösungen (TEuro 10).

Die gegenüber der Planung um TEuro 118 geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus niedrigeren Aufwendungen für die Wohneinheiten.

Insgesamt wurde ein um TEuro 249 höheres Betriebsergebnis erzielt.

b) <u>Finanzplan</u>	Ist 2020 <u>TEuro</u>	Plan 2020 <u>TEuro</u>	Abweichung  <u>TEuro</u>
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	400	150	250
2. Abschreibungen	461	450	11
3. Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	53	-50	103
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	0	0
5. Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	84	0	84
6. Zunahme(+)/ Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-82	0	-82
7. Gewinn(-)/Verlust(+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	0	-6
8. Umgliederung Zinsaufwendungen (+)/ Zinserträge (-)	126	141	-15
9. Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
10. Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0
11. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	61	80	-19
12. Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
13. Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
14. Ertragsteuerzahlungen (-/+)	-50	-80	30
15. <u>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</u>	1.047	691	356
16. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	12	0	12
17. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen(-)	-6	0	-6
18. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0	0
19. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen(-)	-893	-2.055	1.162
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 2020 <u>TEuro</u>	Plan 2020 <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>	-887	-2.055	1.168
29. Einzahlungen aus Eigenkapital- zuführungen (+)	522	0	522
30. Auszahlungen aus Eigenkapital- herabsetzungen (-)	0	0	0
31. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	1.500	-1.500
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	1.500	-1.500
32. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-767	-804	37
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-767	-804	37
33. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0
34. Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
35. Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
36. Gezahlte Zinsen (-)	-126	-141	15
37. Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
38. <u>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</u>	-371	555	-926
39. <u>zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 15., 28. und 38.)</u>	-211	-809	598
40. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.333	1.113	220
41. <u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	1.122	304	818

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2020**

<b><u>Kennzahl</u></b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Vorvorjahr</b>
Eigenkapitalquote in %	46,7	41,3	38,6
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	121,1	132,6	155,4
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEuro	154	- 172	13
Kapitaldienstquote in %	41,5	44,1	46,8
Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	2,09	2,13	2,13
Leerstandsquote in % (exklusive Leerstand wegen geplanter Umbauarbeiten)	0,96	1,91	1,67
Fluktuationsrate in %	5,96	5,74	6,18
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	2.112.345	2.087.396	2.073.777
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	319	323	329

# 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 Fehlschlagen, 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 Prüfungen.

(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, Kapitalverkehrssteuer, 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. Streitlichthungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren 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.