

**Bericht**  
**über die Prüfung des Jahresabschlusses**  
zum 31. Dezember 2020  
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020  
der  
**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH**  
Gelbensande

**RMS Nordrevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Ernst-Reuter-Platz 10  
10587 Berlin

**Inhaltsverzeichnis Prüfbericht**

	<u>Seite</u>
<b>A. Prüfungsauftrag</b>	1
<b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>	
B.I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
B.II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG	5
B.II.1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen	5
B.II.2. Unrichtigkeiten	6
B.II.2.a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung	6
B.II.2.b) Sonstige Unrichtigkeiten	6
<b>C. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundlagen</b>	6
<b>D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	7
<b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	10
E.I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
E.I.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
E.I.2. Vorjahresabschluss	11
E.I.3. Jahresabschluss	11
E.I.4. Lagebericht	11
E.II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
E.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
E.II.2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	12
E. II.3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
<b>F. Wirtschaftliche Verhältnisse</b>	13
F.I. Vermögens-, Liquiditäts und Finanzlage	13
F. II. Ertragslage	17
F.III. Wirtschaftsplan 2020 und seine Abrechnung	18
<b>G. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG i.V.m. § 53 HGrG</b>	<b>18</b>

**H. Sonstige Feststellungen**

H.I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	21
H.II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	21
H.III. Bereichsrechnungen	21
H.IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	21
H.V. Eigenkapital	21
H.VI. Verbindlichkeiten	22
H.VII. Derivative Geschäfte	22
H.VIII. Beihilfen	22
H.IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	22
H.X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	22
H.XI. Geschäftsführerbezüge	22
H.XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	22
H.XIII. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	22
<b>I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</b>	<b>23</b>
<b>J. Unterzeichnung des Prüfberichtes</b>	<b>29</b>

**Anlagenverzeichnis**

	<u>Anlage</u>
Bilanz	1
Gewinn- und Verlustrechnung	2
Anhang	3
Lagebericht	4
Planung 2020 - 2030	5.1
Liquiditätsplan 2020 – 2030	5.2
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	6
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse	7
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses	8
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundlagen	9
Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan bzw. Erfolgs- und Vermögensplan für das Berichtsjahr	10
Darlehensübersicht	11
Entwicklung der Valuten der Darlehen gegenüber Kreditinstituten	12
Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	13
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	14
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	15

## Abkürzungsverzeichnis

AktG	Aktiengesetz
AV-JAP	Allgemeine Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe
BHG	Biomasseheizwerk Gelbensande GbR mit quotaler Haftungsbeschränkung, Gelbensande
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EVG	Energieversorgungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande
Formblatt VO Wohnungs- unternehmen	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987
GdW	Grundwerk
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MW	Megawatt
MWH	Megawattstunde
OSPA	Ostsee Sparkasse Rostock
PS	Prüfungsstandard
WGG	Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande

---

## **A. Prüfungsauftrag**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern hat uns mit Schreiben vom 24. April 2020 (Aktenzeichen: 21-13.0231-406/2020) beauftragt, im Namen und für Rechnung der

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH**  
Gelbensande  
(nachfolgend „WGG“ oder „Gesellschaft“ genannt)

den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 gemäß Abschnitt III KPG zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung im berufsüblichen Umfang zu berichten.

Die WGG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Die Gesellschaft hat gemäß ihres Gesellschaftsvertrages und entsprechend § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie einen Lagebericht aufgestellt. Ferner wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 (Formblatt VO Wohnungsunternehmen) beachtet.

Für das Auftragsverhältnis gelten, auch gegenüber Dritten, die unter dem 24./30. April 2020 mit dem Landesrechnungshof getroffenen Vereinbarungen sowie die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, herausgegeben vom IDW, in der Fassung vom 1. Januar 2017. Letztere sind dem Bericht als Anlage 15 beigefügt.

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

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir den Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der Vorschriften des HGB, des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung geprüft.

Dagegen war die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften, z.B. des Steuer-, Wettbewerbsbeschränkungs-, Devisen-, Subventions- und Wertpapierhandelsrechts sowie die Feststellung von Unterschlagungen, nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages. Ebenso war die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes nicht Gegenstand unseres Auftrages.

---

Im Verlauf unserer Tätigkeiten haben sich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Die Prüfung führten wir ab August bis Oktober 2021 - mit Unterbrechungen - in den Geschäftsräumen der WGG sowie in unseren Büroräumen nach berufsüblichen Grundsätzen durch. Verantwortlicher Prüfungsleiter war Herr Jan Reinke (StB/WP), Prüfer vor Ort war Herr Uwe Seidel (Steuerfachwirt).

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 8 dieses Prüfungsberichtes dargestellt.

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450) und denen der Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1) sowie unter Beachtung des § 14 Abs. 1 und 2 KPG und der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe (AV-Jap) vom 30. August 1993 einschließlich der Richtlinien für die Erstellung des Prüfungsberichtes. Außerdem haben wir das Grundwerk des Landesrechnungshofes (Stand 18. Dezember 2020) beachtet.

Die Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH hat den Jahresabschluss und den Lagebericht gemäß § 11 Abs. 1 KPG prüfen zu lassen. Die Prüfung haben wir nach den Grundsätzen einer handelsrechtlichen Pflichtprüfung gemäß § 316 ff. HGB durchgeführt. Für die Durchführung der Prüfung findet ferner das KPG Anwendung. Nach § 13 Abs. 3 KPG M-V und § 14 Abs. 2 KPG M-V erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse; dementsprechend sind die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich die Gesellschaft, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

---

Als Anlagen sind unserem Prüfungsbericht der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 (Anlage 1 bis 3) und der Lagebericht (Anlage 4) sowie die Zehnjahresplanung (Anlage 5.1.) beigefügt. Ferner haben wir den Prüfungsbericht auftragsgemäß um die Angaben zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen (Anlage 9), die Erläuterungen aller Posten dieses Jahresabschlusses (Anlage 8), um den Fragenkatalog nach § 53 HGrG (Anlage 7) sowie den Wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen (Anlage 14) entsprechend der Anlage 8 zum Grundwerk ergänzt.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

Die Aufstellung des Lageberichts nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Bezüglich der Darstellung des Geschäftsverlaufes und der Lage der WGG durch die Geschäftsführung sind folgende Aspekte hervorzuheben:

1. Die Leistung aus der Hausbewirtschaftung (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) erhöhte sich gegenüber 2019 um T€ 137 auf T€ 1.613. Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf der gestiegenen Anzahl der Vermietungen und der damit verbundenen Erhöhung der Kaltmieten und Betriebskostenumlagen. Die Neuvermietung erfolgt derzeit zu einem durchschnittlichen Nettokaltpreis von 5,99 €/m<sup>2</sup>.
2. Die durchschnittliche Leerstandsquote 2020 betrug 3,3 % (i.V.: 10,9 %) (Dezember 2020 3,24 %) bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten bzw. 4,02 % (i.V.: 13,4 %) (Dezember 2020 5,53 %) bezogen auf die Wohnflächen. Es standen durchschnittlich 11 von 340 Wohneinheiten mit rd. 745 m<sup>2</sup> leer.
3. Das Geschäftsjahr 2020 weist einen Jahresüberschuss von T€ 73 aus und übertrifft das angestrebte Ziel von T€ 40 um T€ 33.
4. Das Eigenkapital entspricht 32,1 % (i.V.: 31,4 %) der Bilanzsumme.
5. Die langfristige Finanzierung des Immobilienvermögens erfolgt durch Eigenkapital und Immobiliendarlehen.

- 
6. In 2020 stehen dem Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 602 der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit von T€ -187 und der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ - 516 gegenüber. Der Finanzmittelbestand hat sich um T€ 101 auf T€ 786 reduziert.
  7. Die Wohnungsgesellschaft hatte Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 348. Diese Kosten teilen sich hauptsächlich in die Bereiche Sanitär, Elektro, Reparaturen, Schönheitsmaßnahmen (T€ 260) sowie malermäßige Instandhaltungen und Bodenbelege (T€ 88) auf.

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Dabei trifft die Geschäftsführung im Lagebericht folgende Kernaussagen:

1. Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Gesellschaft durch die im Wirtschaftsjahr gestiegenen Vermietungszahlen nach einer aktuellen Hochrechnung abweichend vom Wirtschaftsplan (+ T€ 40) ein positives Jahresergebnis von ca. T€ 116. Die Liquidität wird auch in 2021 zur planmäßigen Tilgung der Immobiliendarlehen ausreichen.
2. Auf Grund der aufgeführten positiven Entwicklung der Vermietungszahlen und der Reduzierung der Leerstandsquote geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Unternehmensfortführung nicht gefährdet ist und die Kapitaldienstfähigkeit langfristig gesichert ist. Nur ein deutlicher Rückgang der Vermietungszahlen würde mittelfristig durch einen Umsatzrückgang zum Abbau der Finanzmittel führen.
3. Nach den jetzigen Erkenntnissen der Geschäftsführung sollte bei gleichbleibendem Umfeld in den nächsten Jahren eine finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafterin und eine Kreditaufnahme nicht notwendig sein. Dabei wird von einer Aufrechterhaltung der Finanz- und Sicherungsmittel der Darlehensgeber und Gesellschafter ausgegangen.
4. Derzeit liegt in dem Unternehmen ein Instandhaltungsrückstau, insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der Elektrik, in den Hausaufgängen vor. Diese Maßnahmen sind notwendig, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten.
5. Ein gravierendes Risiko stellt nach wie vor die Coronapandemie dar. Die Befürchtungen, dass es zu erheblichen Mietausfällen kommen kann, haben sich bis dato nicht bestätigt. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen der Coronapandemie kann derzeit jedoch nicht vorgenommen werden. Ein größeres Problem stellt die Auftragsituation der beauftragten Gewerke dar.

Die sich immer weiter zuspitzende Situation des Fachkräftemangels macht sich besonders stark im ländlichen Raum bemerkbar. Hinzu kommt eine jährliche massive Kostensteigerung bei allen Gewerken, die die Situation zusätzlich zuspitzt.

Wir teilen die Einschätzung der Geschäftsführung über die voraussichtliche Entwicklung. Hinsichtlich ihrer Einschätzung zu einer sich mittelfristig abzeichnenden Bestandsgefährdung ergänzen wir Folgendes:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 konnte die Gesellschaft zutreffend von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgehen.

Anhaltspunkte, die der Einschätzung der Geschäftsführung zur voraussichtlichen Entwicklung entgegenstehen, konnten wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststellen.

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

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen**

Unsere Prüfung hat Tatsachen, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, unter der Voraussetzung, dass sich die Leerstandsquote in den Plattenbauwohnungen nicht wesentlich verschlechtert, nicht erkennen lassen. Weiterhin verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme zur Lagebeurteilung unter der Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft, wo die Geschäftsführung auf die Notwendigkeit der Durchführung von sicherheitstechnischen Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen hinweist, deren Realisierung notwendig ist, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten.

Die Corona-Pandemie und die damit zusammenhängenden Maßnahmen haben keinen erkennbaren negativen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Unternehmens

## 2. Unrichtigkeiten

### a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Als Abschlussprüfer haben wir nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB auch über bei Durchführung unserer Prüfung festgestellte Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zu berichten.

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

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen wurden keine Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung festgestellt.

### b) Sonstige Unrichtigkeiten

Als Abschlussprüfer haben wir nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB auch über bei Durchführung unserer Prüfung festgestellte sonstige Unrichtigkeiten oder Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder die Satzung zu berichten. Die Geschäfte werden ordnungsgemäß geführt.

Sonstige Unrichtigkeiten wurden im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

## **C. Rechtliche Verhältnisse**

Wir verweisen hierzu auf Anlage 9 zu diesem Bericht.

---

#### **D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Abschlussprüfung bildeten die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020. Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Vorschriften des GmbHG und ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Für die Buchführung, die Rechnungslegung und die Aufstellung des Lageberichts sowie die uns diesbezüglich gemachten Angaben tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft die Verantwortung. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Prüfungsgegenstand bildete ferner die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Hierbei haben wir den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) beachtet. Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung war auch festzustellen, ob die Geschäftsführung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen und der entsprechenden Prüfungsstandards 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 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichtes sind die im IDW Prüfungsstandard 450 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. niedergelegten „Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen“ beachtet worden.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfungsdurchführung einen risikoorientierten Prüfungsansatz angewendet. Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des Umfelds der Gesellschaft, ihrer Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken. In diesem Zusammenhang haben wir, soweit wir es für erforderlich hielten, das System der internen Kontrolle geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsmäßigen Rechnungslegung dient, ohne allerdings eine detaillierte Systemanalyse vorgenommen zu haben.

---

Unsere Prüfungshandlungen erfolgten auf der Basis von Stichproben unter Beachtung der vom IDW festgelegten Grundsätze zur Anwendung stichprobengestützter Prüfungsmethoden bei der Jahresabschlussprüfung. Die Auswahlverfahren beruhen auf bewusster Auswahl.

Im Rahmen des unternehmensindividuellen Prüfungsprogramms werden die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie der zeitliche Prüfungsablauf und der Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei beachten wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung.

In Anbetracht des geringen Umfangs der Geschäftsvorfälle haben wir die Abschlussposten entsprechend ihrer betragsmäßig materiellen Bedeutung (bewusste Auswahl) stichprobenweise geprüft.

Dabei haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gebildet:

- Anlagevermögen und seine Finanzierung
- Unfertige Leistungen und erhaltene Anzahlungen
- Umsatzerlöse und Forderungen aus Vermietung
- Lagebericht

In diesem Zusammenhang wurden auch die korrespondierenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung einer Prüfung unterzogen.

Die Prüfung des Anlagevermögens war auf die Ordnungsmäßigkeit der Aktivierung der Anlagenzugänge, der Anlagenbuchhaltung sowie die Fortschreibung der Buchwerte der Posten des Anlagevermögens gerichtet. Insbesondere wurde auf die Abgrenzung zwischen aktivierungspflichtigen Maßnahmen und Reparaturaufwendungen geachtet.

Zur Prüfung der unfertigen Leistungen und der erhaltenen Anzahlungen sowie korrespondierender Bestandsveränderungen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben wir die Unterlagen über die im Folgejahr durchgeführte Betriebskostenabrechnung mit den Mietern herangezogen.

Die Prüfung der Forderungen aus Vermietung sowie korrespondierender Umsatzerlöse erfolgte durch analytische Prüfungshandlungen und Nachweisprüfungen. Für den Nachweis der Forderungen aus Vermietung dienten uns Saldenlisten und Einschätzungen über die Werthaltigkeit der Forderungen aus der Mietenbuchhaltung.

---

Die Verbrauchsabrechnungen wurden stichprobenartig anhand der vorgelegten Ablesungen und Berechnungen geprüft.

Für die Prüfung der Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden von uns Saldenbestätigungen und Kontoauszüge der beteiligten Banken herangezogen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden uns durch Saldenlisten der Kreditoren nachgewiesen.

Gegenstand unserer Prüfungshandlungen bei der Prüfung des Lageberichts bildeten unter Berücksichtigung unserer bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnisse die Zuverlässigkeit der Datenaufbereitung, die Plausibilität der wertenden Angaben und Prognosen und die Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

Eigene Prognoserechnungen gehören nicht dazu. Weiterhin haben wir auch die Darstellungsform und die Wortwahl daraufhin überprüft, ob sie nicht eine falsche Vorstellung von den Verhältnissen der Gesellschaft vermitteln. Wir haben auch geprüft, ob die Chancen und die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind uns von den gesetzlichen Vertretern und den von ihnen benannten Personen erteilt worden.

Prüfungsgegenstand bildete ferner die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Hierbei haben wir den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) beachtet. Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung war auch festzustellen, ob die Geschäftsführung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Die gesetzlichen Vertreter haben uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der von uns geprüften Bilanz sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft enthalten sowie alle erkennbaren Risiken ausreichend berücksichtigt sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach dem 31. Dezember 2020 ereignet haben und den Jahresabschluss hätten beeinflussen können,

---

liegen hiernach nicht vor. Des Weiteren wurde uns die Vollständigkeit der Buchführung und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

## **E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung der DATEV Software, Nürnberg, durchgeführt. Weiterhin wird die Hausverwaltungssoftware „ZHaus – Hausverwaltung für Windows“ (Version 5.2) der Zülow-Software und Computer GmbH, Templin, genutzt. Ein Zertifikat des Wirtschaftsprüfers Dr. Hans-Joachim Klemm, Magdeburg, vom 30. März 2017 lag uns vor.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

Die Belegablage ist übersichtlich und zweckgemäß. Die Buchungen sind ordnungsgemäß belegt.

Das Anlagevermögen ist durch ein ordnungsmäßig geführtes Anlagenverzeichnis belegt.

Das gezeichnete Kapital entspricht dem Gesellschaftsvertrag und der Handelsregistereintragung.

Die sonstigen Rückstellungen ergeben sich aufgrund entsprechender Unterlagen der Gesellschaft.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch Offene-Posten-Listen belegt.

Der Nachweis der übrigen Vermögens- und Schuldposten erfolgte durch Bücher, Schriften, Verträge sowie sonstige Unterlagen und Belege wie Kassenbücher und -protokolle sowie Bankauszüge.

---

## 2. Vorjahresabschluss

Bei unserer Prüfung sind wir von dem durch uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 ausgegangen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 17. Dezember 2020 festgestellt. Wir haben uns davon überzeugt, dass die Zahlen des Vorjahresabschlusses richtig vorgetragen wurden. Unsere diesbezügliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

## 3. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist zutreffend aus der Buchführung und weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Die Vermögens- und Schuldposten sind ordnungsgemäß nachgewiesen. Die gesetzlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

Im Jahresabschluss sind die Vermögens- und Schuldposten sowie die Aufwendungen und Erträge im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften vollständig und mit zutreffenden Werten enthalten. Die handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet. Es wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des vorhergehenden Jahresabschlusses unter Berücksichtigung der Fortführung des Unternehmens beibehalten.

Der Anhang für den Berichtszeitraum enthält die vorgeschriebenen Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, soweit diese nicht bereits dort gemacht wurden. Der Anhang gibt die Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

## 3. Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 entspricht den gesetzlichen Vorschriften und ist dem Prüfungsbericht als Anlage 4 beigefügt. Die nach § 289 HGB erforderlichen Erläuterungen über den Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft, deren zukünftige Entwicklung und der damit verbundenen Chancen und Risiken wurden vollständig angegeben.

Die Darstellung über Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild.

---

Uns sind keine nach Schluss des Geschäftsjahres eingetretenen Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten gewesen wäre.

Im Lagebericht werden die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft und die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung steht der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die sonstigen Angaben erwecken keine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind zutreffend im Anhang angegeben, vgl. Anlage 3.

### **2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

### **3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Hinsichtlich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf Seite 13 ff. dieses Berichts.

**F. Wirtschaftliche Verhältnisse****I. Vermögens-, Liquiditäts-, und Finanzlage**

Zur Darstellung der **Vermögenslage** der Gesellschaft haben wir die Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Befristung der Vermögensbindung bzw. der Kapitalfälligkeit gegliedert und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

In der Darstellung haben wir die erhaltenen Anzahlungen (Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten) mit den unfertigen Leistungen (noch nicht mit Mietern abgerechnete Betriebskosten) verrechnet:

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b>VERMÖGEN</b>					
Anlagevermögen	<u>8.897</u>	<u>89,8</u>	<u>8.968</u>	<u>90,5</u>	<u>-71</u>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>8.897</u>	<u>89,8</u>	<u>8.968</u>	<u>90,5</u>	<u>-71</u>
Forderungen aus Vermietung	45	0,5	51	0,5	-6
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	181	1,8	3	0,0	178
Finanzmittel	<u>786</u>	<u>7,9</u>	<u>887</u>	<u>9,0</u>	<u>-101</u>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>1.012</u>	<u>10,2</u>	<u>941</u>	<u>9,5</u>	<u>71</u>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<u>9.909</u>	<u>100,0</u>	<u>9.909</u>	<u>100,0</u>	<u>0</u>
<b>KAPITAL</b>					
Eigenkapital	3.182	32,1	3.108	31,4	74
Bankdarlehen	<u>6.144</u>	<u>62,1</u>	<u>6.411</u>	<u>64,8</u>	<u>-267</u>
<b>Langfristig verfügbare Mittel</b>	<u>9.326</u>	<u>94,2</u>	<u>9.519</u>	<u>96,2</u>	<u>-193</u>
Sonstige Rückstellungen	207	2,1	17	0,2	190
Bankdarlehen	267	2,6	280	2,7	-13
Erhaltene Anzahlungen	9	0,1	23	0,2	-14
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>100</u>	<u>1,0</u>	<u>70</u>	<u>0,7</u>	<u>30</u>
<b>Kurzfristig verfügbare Mittel</b>	<u>583</u>	<u>5,8</u>	<u>390</u>	<u>3,8</u>	<u>193</u>
<b>Kapital insgesamt</b>	<u>9.909</u>	<u>100,0</u>	<u>9.909</u>	<u>100,0</u>	<u>0</u>

---

Das langfristig gebundene Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen von T€ 257 reduziert. Gegenläufig wirkten sich die Investitionen des Berichtsjahres von T€ 187 aus.

Das kurzfristig gebundene Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 71 auf T€ 1.012 erhöht. Während sich die sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 178 erhöhten, reduzierten sich die Forderungen aus Vermietung um T€ 6 und die Finanzmittel um T€ 101. Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen Vermögensgegenstände durch die staatlichen Zuwendungen (T€ 178) für die Sanierung der Osmose Fläche.

Das Eigenkapital der WGG beträgt zum Bilanzstichtag T€ 3.182 und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 74 erhöht. Ursächlich hierfür ist der Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,1 % gegenüber dem Vorjahr 31,4 %.

Die langfristig verfügbaren Bankdarlehen (Darlehensbetrag mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) verminderten sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 280 auf T€ 6.411. Die kurzfristig verfügbaren Bankdarlehen betreffen die jeweils im Folgejahr zu tilgenden Darlehensbeträge. Im Rahmen eines Antrages der Gesellschaft auf Altschuldenentlastung hat die kreditfinanzierende Bank eine Tilgungsaussetzung von Juli bis Dezember 2021 gewährt. Diese Tilgungsaussetzung ist in Höhe von T€ 23 berücksichtigt.

Die kurzfristig verfügbaren Mittel (sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) liegen mit T€ 583 um T€ 193 über dem Vorjahresbetrag. Darin sind Rückstellungen für die Sanierungsverpflichtung der Osmose Fläche in Höhe von T€ 193 enthalten. Der übrige Ausweis ist stichtagbezogen.

Das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital finanzieren vollständig das langfristig gebundene Vermögen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Insbesondere durch die planmäßige Tilgung der Darlehen und der Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses veränderte sich die Bilanzstruktur in Form der Reduzierung der langfristigen Fremdmittel und dem Abbau des Verlustvortrages.

**Liquiditätslage**

	31.12.2020	31.12.2019	+/-	+/-
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Liquide Mittel	786	887	-101	-11%
Vorräte, kurzfristige Forderungen und Abgrenzungen	<u>226</u>	<u>54</u>	<u>172</u>	<u>318%</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.012	941	71	8 %
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	<u>583</u>	<u>390</u>	<u>193</u>	<u>49%</u>
<b>Working Capital</b>	<b><u>429</u></b>	<b><u>551</u></b>	<b><u>-122</u></b>	<b><u>-22%</u></b>

**Liquiditätskennziffern**

		2020	2019
Liquidität I	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 130 %	227 %
Liquidität II	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 167 %	241 %
Liquidität III	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 167 %	241 %

Die **Finanzlage** der Gesellschaft stellen wir anhand folgender Kapitalflussrechnung gemäß DRS 21 für das Geschäftsjahr 2020 und für das Vorjahr dar:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	73	107
Abschreibungen im Anlagevermögen	257	252
Zunahme/Abnahme (./.) der Rückstellungen	190	0
Zunahme (./.) / Abnahme der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	-184	9
Zunahme/Abnahme (./.) der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	<u>30</u>	<u>-7</u>
Zinsaufwendungen/Zinserträge	236	246
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>602</u>	<u>607</u>
Auszahlungen für Anlagenzugänge	<u>-187</u>	<u>-32</u>
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>- 187</u>	<u>-32</u>
Zinsaufwendungen	-236	- 246
Tilgung von Bankdarlehen	<u>-280</u>	<u>-270</u>
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-516</u>	<u>- 516</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	-101	59
Finanzmittelfonds am 1. Januar	<u>887</u>	<u>828</u>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<u>786</u>	<u>887</u>

Im Berichtsjahr konnten die planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen (T€ 280), die Zinszahlungen (T€ 236) und der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit von T€ 187 nicht aus dem Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 602 gedeckt werden. Die negative Differenz reduzierte den Finanzmittelbestand (Guthaben bei Kreditinstituten) von T€ 887 zum Vorjahresstichtag auf T€ 786 um T€ 101 zum Bilanzstichtag.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zur Beendigung unserer Prüfung stets gegeben.

**Nebenrechnung Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und Tilgung:**

	2020	2019
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	602	607
Aufwendungen für Zins und Tilgung	<u>-516</u>	<u>-516</u>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und Tilgung	86	91

**II. Ertragslage**

Zur Darstellung der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2020 haben wir die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt gegliedert und den entsprechenden Vorjahresbeträgen gegenübergestellt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	Ergebnis- veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.613	1.476	137
<b>Gesamtleistung</b>	<u>1.874</u>	<u>1.526</u>	<u>348</u>
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
Betriebskosten	-525	-509	16
Instandhaltungskosten	-348	-218	130
Übrige	-194	-2	192
Personalaufwand	-147	-115	32
Planmäßige Abschreibungen	-257	-252	5
Übrige betriebliche Aufwendungen und Steuern	<u>-94</u>	<u>-77</u>	<u>17</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>309</u>	<u>353</u>	<u>-44</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-236</u>	<u>-246</u>	<u>-10</u>
<b>Finanzergebnis</b>	<u>-236</u>	<u>-246</u>	<u>-10</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u>73</u>	<u>107</u>	<u>-34</u>

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren geprägt vom Vermietungsgeschäft der bewirtschafteten Immobilien und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 44 auf T€ 309 reduziert. Die Gesamtleistung enthält neben den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (T€ 1.613) auch die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (T€ 17) der Bestandsveränderung (T€ 50) und die sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 194).

---

In den sonstige betrieblichen Erträgen sind staatliche Zuwendungen für die Sanierung der Osmose Fläche in Höhe von T€ 178 enthalten. Gleichzeitig sind in den übrigen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen die Verpflichtungen für die Sanierung in Höhe von T€ 193 als Rückstellungsbuchung erfasst.

Bei den Instandhaltungskosten ist eine Erhöhung von T€ 130 zu verzeichnen. Die Betriebskosten liegen mit T€ 525 um T€ 16 über dem Vorjahreswert.

Das Finanzergebnis ist durch die Zinsaufwendungen der beiden Bankdarlehen bestimmt. Ihr Rückgang resultiert aus dem sinkenden Zinsanteil der Annuitäten.

Im Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 73 ausgewiesen.

Zur weiteren Stabilisierung und Verbesserung der Finanz- und Ertragslage durch eine geringe Leerstandsquote sind Maßnahmen im digitalen Sektor, im Bereich des Social Media sowie im Marketingbereich eingeleitet worden.

### **III. Wirtschaftsplan 2020 und seine Abrechnung**

Wir verweisen hierzu auf Anlage 10 zu diesem Bericht.

#### **G. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 HGrG**

Unsere Feststellungen aus der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft haben wir in dem als Anlage 7 beigefügten Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) dargelegt. Hinsichtlich der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse verweisen wir außerdem auf unsere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf unsere Abweichungsanalyse zum Wirtschaftsplan 2019 in diesem Bericht.

Weiterhin haben wir gemäß Anlage 3 4.15 der Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III KPG M-V eine Prognose der Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundvermögens, die durch die Buchwerte abgebildet werden, geprüft. Dabei wurden die Darlehensvaluten den Buchwerten des Grundvermögens zu den jeweiligen Ab-

---

schlussstagen gegenübergestellt, die Bilanzansätze dieses Jahresabschlusses bilden den Ausgangspunkt (Anlage 12). Den Betrachtungszeitraum bilden die Jahre 2020 bis 2038. In 2039 würde die Gesellschaft unter Beachtung der folgenden Annahmen sämtliche Darlehen zurückgezahlt haben.

Die Darlehensvaluten ergeben sich aus den von der WGG auf der Grundlage der in den Darlehensverträgen vereinbarten Konditionen erstellten Tilgungsplänen. Wenn die Periode der Zinsfestschreibung abgelaufen ist, wird angenommen, dass das betreffende Darlehen zu den bisherigen Konditionen fortgeführt wird.

Beim Grundvermögen werden für die Gebäude die planmäßigen Abschreibungen jährlich abgesetzt. Dabei werden die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten linear unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 60 Jahren vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der Wohnbauten zum Bilanzstichtag beträgt 33 Jahre. Von der Bemessungsgrundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohnbauten wurden in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen abgezogen. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes werden weder weitere außerplanmäßige Abschreibungen noch Wertaufholungen vorgenommen.

Bei dieser Berechnung wird unterstellt, dass während des Betrachtungszeitraumes keine weiteren Darlehen aufgenommen werden, es sei denn, sie erfolgen im Rahmen von Umschuldungen zur Ausnutzung günstigerer Zinskonditionen. Das bedeutet, dass die Modernisierung und Instandhaltung des Grundvermögens aus den laufenden Mieteinnahmen oder Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter finanziert werden müssen. Gleichzeitig wird angenommen, dass sich der am Jahresende 2020 bestehende Vermietungsstand der Wohnbauten nicht signifikant vermindert. Etwaige künftige Grundstückskäufe und -verkäufe sowie Neubaumaßnahmen werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Entwicklung der Darlehensvaluten verweisen wir auch auf unsere Feststellungen zu Fragenkreis 13 a) (Eigenkapitalausstattung) des Fragenkatalogs zur Prüfung nach § 53 HGrG. Bei einer Erhöhung der Leerstandsquote bzw. im Falle einer negativen Mietpreisentwicklung können die laufenden Finanzmittelüberschüsse den Finanzmittelbestand reduzieren und im schlimmsten Fall nicht vollständig zur Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen der WGG ausreichen.

Nach Aussagen des Geschäftsführers sind aufwendige Instandhaltungen zur energetischen Sanierung aller Gebäude und die Sanierung aller Bäder schon vor einigen Jahren erfolgt und wurden mit den ausgewiesenen Darlehen finanziert. Derzeit liegt in dem Unternehmen ein Instandhaltungsrückstau - insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der Elektrik in den Hausaufgängen - vor.

---

Deshalb wurden in 2019 vorbereitende, sicherheitstechnische Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen begonnen und 2020 fortgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden von der Gesellschaft keine Grundstücke veräußert.

Unter Bezugnahme auf Anlage 2 4.15 der oben genannten Grundsätze haben wir keine Anzeichen für weitergehende dauernde Wertminderungen im Grundvermögen gegenüber dem Zustand des Bilanzstichtages 31. Dezember 2020 festgestellt. Der Vermietungsstand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Es waren daher keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen erforderlich.

Bezug nehmend auf Anlage 3 4.15 der oben genannten Grundsätze entfallen auf die 340 eigenen und 90 verwalteten Wohneinheiten fremder Eigentümer eine hauptamtliche kaufmännische Mitarbeiterin; das ergibt eine Kennzahl von 430 Mieteinheiten je Mitarbeiter. Daneben ist ein Hauswart und zwei Aushilfen angestellt, der für sämtliche Mieteinheiten die technische Betreuung, die auch Kleinreparaturen beinhaltet, sicherstellen.

Die Liquiditätskennzahlen (Anlage 3 3.6 der oben genannten Grundsätze) sind in der Anlage 8 verzeichnet. Die Zinsbindungsfrist für ein Darlehen ist bis zum 30. Januar 2024 (Zinssatz 2,39 %) und für ein weiteres Darlehen bis zum 30. Januar 2029 (Zinssatz 3,74 %) vereinbart

Die Gesellschaft hat uns die Erklärungen zu geschäftlichen Beziehungen der Aufsichtsratsmitglieder vorgelegt. Danach haben alle Aufsichtsräte erklärt, dass weder sie selbst noch ihre Ehepartner oder Verwandte geschäftliche Beziehungen mit der WGG unterhalten bzw. als Arbeitnehmerin bei einem Unternehmen beschäftigt sind, dass Beziehungen zur WGG unterhielt bzw. unterhält. Die Erklärungen sind dem Bericht als Anlage 13 beigefügt.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Einhaltung vergaberechtlicher Bestimmungen verstoßen.

Darüber hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.

---

## **H. Sonstige Feststellungen**

### H.I. Sachverhalte mit einigem Gewicht

Die Wohnungsgesellschaft hat am 23. Februar 2021 beim LFI MV einen Antrag auf Alt-schuldenhilfeentlastung, im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes gemäß § 26 Absatz 3 des Finanzausgleichsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern, gestellt. Gleichzeitig hat die Wohnungsgesellschaft bei der kreditfinanzierenden Bank entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 27. Mai 2021 eine Tilgungsaussetzung beantragt. Die Aussetzung wurde von der Bank für den Zeitraum Juli 2021 bis Dezember 2021 gewährt.

### H.II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit

Nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen lag zum 31. Dezember 2020 keine bilanzielle Überschuldung vor. Hinweise auf eine drohende Zahlungsunfähigkeit haben sich nicht ergeben.

### H.III. Bereichsrechnungen

Die Gesellschaft ist ausschließlich im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig. Daher enthält der Jahresabschluss 2020 keine Bereichsrechnungen nach § 24 EigVO M-V.

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

Für ein Bankdarlehen der Gesellschaft besteht eine modifizierte Ausfallbürgschaft der Gemeinde Gelbensande in Höhe von T€ 1.834, auf der Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 27. April 2000 und der Genehmigung der Aufsichtsbehörde vom 6. Juni 2000. Zum 31. Dezember 2020 valutiert der Kredit mit T€ 690.

Weitere Tatbestände, die zu einer Durchgriffshaftung der öffentlich-rechtlichen Gesellschafter führen können, sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

### H.V. Eigenkapital

Das Eigenkapital der WGG beträgt zum Bilanzstichtag T€ 3.182 und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um den Jahresüberschuss 2020 von T€ 73 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer gesunkenen Bilanzsumme 32,1 % gegenüber 31,4 % am Vorjahresstichtag. Es erfolgten keine Ausschüttungen aus dem Jahresgewinn oder Entnahmen aus der Kapitalrücklage.

---

#### H.VI. Verbindlichkeiten

Die neben den Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben alle eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Die Laufzeiten der Darlehen ist dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3 Blatt 6) zu entnehmen

#### H.VII. Derivative Geschäfte

Derivative Geschäfte wurden auskunftsgemäß sowie nach den Ergebnissen unserer Prüfungshandlungen im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

#### H.VIII. Beihilfen

Beihilfen wurden im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

#### H.IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Auftragsvergaben, welche den Vergaberegeln unterliegen, haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

#### H.X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

Derartige Verträge liegen nicht vor.

#### H.XI. Geschäftsführerbezüge

Die Bezüge der Geschäftsführung sind vollständig im Anhang angegeben.

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

Im Rahmen unserer Prüfung wurden uns die Erklärungen vorgelegt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsorgans bescheinigten, dass keinerlei Geschäftsbeziehungen oder nur solche im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebs im üblichen Umfang bestehen. Die Erklärungen sind dem Prüfungsbericht als Anlage 13 beigefügt.

#### H.XIII. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

Eine Dokumentation der bestandsgefährdenden Risiken sowie die Definition von Frühwarnsignalen und zu ergreifenden Maßnahmen erfolgten auf Grund der überschaubaren Größe des Unternehmens nicht.

---

Die Geschäftsleitung hat folgende Maßnahmen ergriffen, die die rechtzeitige Erkennung von Risiken sicherstellen:

- tägliche Liquiditäts- und Finanzkontrolle
- Erstellen von Prognoseberechnungen und Vergleichsrechnungen bei Investitionsentscheidungen
- jährliche Überprüfung der Versicherungen

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen sind kontinuierlich, systematisch und sachgerecht bei Veränderungen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt worden.

Im Verlaufe unserer Prüfung haben wir uns vom Vorliegen geeigneter organisatorischer Maßnahmen zur Risikofrüherkennung überzeugt.

### **I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Als abschließendes Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir daher folgenden Bestätigungsvermerk:

**„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers  
an die Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande, – 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 Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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 und

- 
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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.

#### *Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes*

Wir weisen auf die Aussage des Geschäftsführers im Lagebericht hin, dass in 2019 sicherheitstechnische Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen begonnen wurden. Diese müssen unbedingt realisiert werden, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten. In 2020 wurden dafür Investitionen in Höhe von 37 T€ aufgewendet.

Wir weisen weiterhin auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht unter B. IV. „Geschäftsentwicklung/Risiken“ hin, in der hervorgehoben wird, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesellschaft noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich der genannten Punkte nicht modifiziert.

---

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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**

Vermerk über die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft gemäß § 53 HGrG i.V.m. § 13 Abs. 1 KPG M-V und § 14 Abs. 2 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 vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.“

Berlin, 28. Oktober 2021

RMS Nordrevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jan Reinke

SIEGEL

Jan Reinke  
- Wirtschaftsprüfer -

**J. Unterzeichnung des Prüfungsberichtes**

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Berlin, 28. Oktober 2021

RMS Nordrevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jan Reinke

- Wirtschaftsprüfer -

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, GelbensandeBilanz zum 31. Dezember 2020AKTIVA

	€	€	<u>31.12.2019</u> T€		€	€	<u>31.12.2019</u> T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.231,67	2	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.769.400,00		7.769
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>II. Kapitalrücklage</b>	8.884.560,58		8.885
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.631.950,69		8.752	<b>III. Verlustvortrag</b>	-13.545.261,26		-13.653
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	207.588,18		208	<b>IV. Jahresüberschuss</b>	<u>73.048,86</u>	3.181.748,18	<u>107</u> 3.108
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	20.207,18		5	<b>B. Rückstellungen</b>			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>37.316,83</u>	8.897.062,88	0	Sonstige Rückstellungen		207.369,26	17
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke     und andere Vorräte</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.411.124,88		6.691
Unfertige Leistungen		548.658,70	499	2. Erhaltene Anzahlungen	558.107,43		521
<b>II. Forderungen und sonstige     Vermögensgegenstände</b>				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.264,60		48
1. Forderungen aus Vermietung	45.279,26		51	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>660,00</u>	7.061.156,91	12
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>179.877,80</u>	225.157,06	2	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.288,22	10
<b>III. Flüssige Mittel</b>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		785.606,35	887				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		845,91	1				
		<u>10.458.562,57</u>	<u>10.407</u>			<u>10.458.562,57</u>	<u>10.407</u>

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	€	€	<u>2019</u> T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.612.755,77		1.476
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>16.563,00</u>	1.629.318,77	17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		50.102,69	16
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>194.321,47</u>	<u>17</u>
		1.873.742,93	1.526
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.067.449,74	-729
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-119.702,80		-94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-26.754,97</u>	-146.457,77	-22
- davon für Altersversorgung: € 846,63 (i.V.: T€ 1)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-256.860,17	-252
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-69.850,14	-53
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-235.831,05</u>	<u>-245</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		97.294,06	131
10. Sonstige Steuern		<u>-24.245,20</u>	<u>-24</u>
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<u><u>73.048,86</u></u>	<u><u>107</u></u>

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

**1. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH hat ihren Sitz in Gelbensande und wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 21. Dezember 1991 gegründet. Die letzte Änderung erfolgte am 19. September 2019. Sie ist beim Amtsgericht Rostock im Handelsregister unter der Registriernummer HRB 4013 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. von § 267 Abs. 1 HGB.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sind unter Beachtung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 (Formblatt VO Wohnungsunternehmen) sowie des GmbHG aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

**2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgenden unveränderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird vom Grundsatz der Unternehmensfortführung ausgegangen. Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer bewertet. Zudem sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten bei den Wohnbauten um in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Hierbei wurde der Rechnungslegungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer IDW RS WFA 1 berücksichtigt.

Entfallen die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen in den Folgejahren ganz oder teilweise, werden die Wertansätze entsprechend bis höchstens zu den um die im ursprünglichen Abschreibungsplan vorgenommenen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

Herstellungskosten durch Zuschreibungen wieder aufgeholt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgten zeitanteilig.

Die Bewertung der unter den unfertigen Leistungen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips.

Forderungen werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt worden. Das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert bewertet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten erfasst bereits empfangene Mieten für Januar 2021 und wird im Folgejahr entsprechend aufgelöst.

Die handelsbilanziellen Buchwerte der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten liegen unter den entsprechenden Steuerbilanzwerten. Auf den möglichen Ansatz eines Postens für aktive latente Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

**3. Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

**Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen repräsentieren die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten, denen Vorauszahlungen der Mieter (erhaltene Anzahlungen) gegenüberstehen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Von den in den sonstigen Vermögensständen erfassten staatlichen Zuschüsse zur Sanierung der Osmose Fläche in Höhe von T€ 178 haben T€ 67 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Alle weiteren Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen wurden für eine Sanierungsverpflichtung (T€ 192), die Erstellung (T€ 3) und Prüfung (T€ 12) des Jahresabschlusses gebildet.

**Verbindlichkeiten**

Die Angaben zu den Restlaufzeiten und zur Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Für ein Bankdarlehen der Gesellschaft besteht eine modifizierte Ausfallbürgschaft der Gemeinde Gelbensande.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

**Umsatzerlöse**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen und gewerbliche Einheiten	1.059.767,14	941.720,52
Modernisierungsumlagen	22.832,82	24.425,16
Stellplätze	17.119,26	12.050,06
Büro EVG	12.000,00	12.000,00
Kurzfristige Vermietung 7 %	0,00	1.214,95
Sonstige	<u>2.480,54</u>	<u>2.469,36</u>
	1.114.199,76	993.880,05
Abgerechnete Umlagen für		
Heizung und Warmwasser	301.853,41	305.749,46
andere Betriebskosten	218.578,02	208.349,49
Abgerechnete Umlagen (Spitzen)	<u>-21.875,42</u>	<u>-31.959,16</u>
	<u>498.556,01</u>	<u>482.139,79</u>
	<u>1.612.755,77</u>	<u>1.476.019,84</u>

**Sonstige betriebliche Erträge**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Erträge aus		
Zuwendungen zur Sanierung der Osmose Fläche	177.566,96	0,00
Erstattungen Krankenkasse	7.909,57	3.332,80
der Herabsetzung von Wertberichtigungen	6.424,49	5.953,81
der Auflösung von Rückstellungen	1.391,81	752,00
aus abgeschriebenen Forderungen	1.028,43	1.750,00
Versicherungserstattungen	0,00	1.791,11
Sachbezug Pkw	0,00	3.872,88
Sonstige	<u>0,21</u>	<u>0,00</u>
	<u>194.321,47</u>	<u>17.452,60</u>

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

**Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Betriebskosten	524.745,33	508.830,63
Kosten der Instandhaltung	347.951,15	218.191,28
Übrige Aufwendungen	<u>2.184,00</u>	<u>2.340,00</u>
	<u>874.880,48</u>	<u>729.361,91</u>

Die Betriebskosten entfallen auf:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Heizung und Warmwasser (Fernwärme)	294.781,90	286.748,73
Abwasser	60.751,68	55.015,68
Gartenanlagen, Reinigung, Winterdienst	39.917,67	31.210,65
Trinkwasser	37.816,01	35.644,87
Messgeräte, Ablesungen	36.528,74	36.272,77
Abfallbeseitigung	24.086,75	23.144,08
Hausstrom	11.424,92	13.682,50
Legionellen- und Schädlingsbekämpfung	8.065,69	356,74
Gebäudeversicherung	7.359,96	7.107,59
Schornsteinfeger	3.886,01	2.909,86
Hauswartkosten	0,00	16.600,66
Übrige	<u>126,00</u>	<u>136,50</u>
	<u>524.745,33</u>	<u>508.830,63</u>

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Anhang zum 31. Dezember 2020**

**4. Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es besteht ein Treuhandvermögen von Kautionen in Höhe von € 117.628,26. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse oder angabepflichtigen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

**Aufsichtsrat**

Ab dem 18. Juli 2019 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder an:

Herr Jochen Kaap, Rentner (Aufsichtsratsvorsitzender),  
Herr Hartmut Bierholz, Selbständiger (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),  
Herr Bernd Kamke, Versicherungsmakler  
Herr Manfred Labitzke als Bürgermeister  
Herr Frank Winkler, Verwalter, bis 2. Dezember 2020  
Herr Schumacher Tony, Immobilienmakler, ab 3. Dezember 2020

Die Aufwandsentschädigungen des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2020 € 1.830,00.

**Geschäftsführung**

Ab dem 1. April 2019 Herr Andy Busecke, Rostock

**Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 36.120,00 (Grundgehalt) zuzüglich € 2.000,00 Sonderzahlungen.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande****Anhang zum 31. Dezember 2020****Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2020 neben dem Geschäftsführer eine Angestellte für den kaufmännischen Bereich, einen gewerblichen Mitarbeiter sowie zwei Aushilfen als gewerbliche Mitarbeiter.

**Prüfungshonorar**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Abschlussprüferleistungen € 11.700,00 als Aufwand erfasst.

**Nachtragsbericht**

Die Wohnungsgesellschaft hat am 23. Februar 2021 beim LFI MV einen Antrag auf Altschuldenhilfeentlastung, im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes gemäß § 26 Absatz 3 des Finanzausgleichsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern, gestellt. Gleichzeitig hat die Wohnungsgesellschaft bei der kreditfinanzierenden Bank entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 27. Mai 2021 eine Tilgungsaussetzung beantragt. Die Aussetzung wurde von der Bank für den Zeitraum Juli 2021 bis Dezember 2021 gewährt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die über die im Lagebericht beschriebenen hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 73.048,86 zur Deckung der Verlustvorträge zu verwenden.

Gelbensande, 16. September 2021

Wohnungsgesellschaft  
Gelbensande mbH

gez. Andy Busecke  
Geschäftsführer

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Buchwert		Kennzahlen			
	Stand am 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019	Durchschnitt- licher Abschrei- bungssatz <sup>1)</sup>	Durchschnitt- licher Rest- buchwert <sup>2)</sup>	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%	
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	8.917,38	0,00	-1.539,38	7.378,00	6.454,04	1.230,67	1.538,38	6.146,33	1.231,67	2.463,34	16,7%	16,7%
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	21.166.159,86	131.849,99	-31.995,39	21.266.014,46	12.414.089,54	251.967,62	31.993,39	12.634.063,77	8.631.950,69	8.752.070,32	1,2%	40,6%
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	207.588,18	0,00	0,00	207.588,18	0,00	0,00	0,00	0,00	207.588,18	207.588,18	0,0%	100,0%
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.857,58	18.429,17	-2.829,90	29.456,85	8.416,15	3.661,88	2.828,36	9.249,67	20.207,18	5.441,43	12,4%	68,6%
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	37.316,83	0,00	37.316,83	0,00	0,00	0,00	0,00	37.316,83	0,00	0,0%	100,0%
	<u>21.387.605,62</u>	<u>187.595,99</u>	<u>-34.825,29</u>	<u>21.540.376,32</u>	<u>12.422.505,69</u>	<u>255.629,50</u>	<u>34.821,75</u>	<u>12.643.313,44</u>	<u>8.897.062,88</u>	<u>8.965.099,93</u>	1,2%	41,3%
	<u>21.396.523,00</u>	<u>187.595,99</u>	<u>-36.364,67</u>	<u>21.547.754,32</u>	<u>12.428.959,73</u>	<u>256.860,17</u>	<u>36.360,13</u>	<u>12.649.459,77</u>	<u>8.898.294,55</u>	<u>8.967.563,27</u>	1,2%	41,3%

<sup>1)</sup> Abschreibungen des Geschäftsjahres bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten am Ende des Geschäftsjahres

<sup>2)</sup> Restbuchwerte bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten am Ende des Geschäftsjahres

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande****Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020**

	Gesamt	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	6.411.124,88 (6.691.066,55)	266.736,80 (279.941,67)	1.265.322,36 (1.223.748,76)	4.879.065,72 (5.187.376,12)	6.411.124,88 (6.691.066,55)	Grundpfandrechte *) Grundpfandrechte *)
2. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	558.107,43 (520.431,44)	558.107,43 (520.431,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- ( - )
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	91.264,60 (47.934,34)	91.264,60 (47.934,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- ( - )
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	660,00 (12.407,53)	660,00 (12.407,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- ( - )
Gesamt (Vorjahr)	7.061.156,91 <u>(7.271.839,86)</u>	916.768,83 <u>(860.714,98)</u>	1.265.322,36 <u>(1.223.748,76)</u>	4.879.065,72 <u>(5.187.376,12)</u>	6.411.124,88 <u>(6.691.066,55)</u>	

\*) In Höhe von € 690.052,74 (i.V.: € 735.147,27) zusätzlich durch eine Ausfallbürgschaft der Gemeinde Gelbensande gesichert.

## **Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**

### **Lagebericht zum Jahresabschluss 2020**

#### **A. Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2020**

##### **I. Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft**

Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist differenziert zu betrachten. Die Kernstädte mit Rostock an der Spitze stehen für vorwiegend steigend gute Nachfrage, ebenso wie touristische Hochburgen bzw. klassische Feriengebiete an der Ostsee. In der Fläche ist aber lediglich mit stabilen, mancherorts auch mit rückläufigen Vermietungsständen und Preisen zu kalkulieren.

Der Trend zum Eigenheimbau ist trotz steigender Grundstückspreise und Baukosten stabil geblieben. Ursache dafür ist vor allem das günstige Zinsniveau.

Der weitere Rückgang der Bevölkerung im ländlichen Mecklenburg-Vorpommern liegt unter anderem in folgenden Ursachen begründet:

- die anhaltende Arbeitslosigkeit in weiten Landesteilen und damit der Wegzug in ein anderes Umfeld von Mecklenburg-Vorpommern (größere Städte, arbeitgebendes Umfeld) sowie in andere Bundesländer,
- die sich verschlechternde Infrastruktur (Verkehr, Dienstleistungen, Schulen, Angebot von Kultur und Freizeit),
- die Alterung der Bevölkerung und damit verbunden die Mortalität.

Von 1994 bis 2018 war in Gelbensande eine Rückläufigkeit der Einwohner zu verzeichnen. Seit 2019 ist ein Anstieg der Einwohnerzahl, die zum Jahresende 2020 1.788 Einwohner beträgt festzustellen. Dies entspricht einen Nettozuwachs von 35 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr 2019 mit 1.753 Einwohnern. Dies lässt sich unter anderem auf die gestiegenen Vermietungszahlen der Wohnungsgesellschaft zurückführen.

Die Wohnungsgesellschaft ist Mitglied im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V..

## II. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Wohnungsgesellschaft ist Eigentümerin von 9 Wohnblöcken mit 340 Wohneinheiten verschiedener Größen (gesamt: 18.496,49 m<sup>2</sup>) im Neubaugebiet Gelbensande. Im Eigentum befinden sich außerdem 142 vermietbare Stell-/Parkplätze. Der Vertrag über die Verwaltung von 90 Wohneinheiten ist bis Ende 2025 festgeschrieben.

Die Leistung aus der Hausbewirtschaftung (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) erhöhte sich gegenüber 2019 um T€ 137 auf T€ 1.613. Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf der gestiegenen Anzahl der Vermietungen und der damit verbundenen Erhöhung der Kaltmieten und Betriebskostenumlagen. Die Neuvermietung erfolgt derzeit zu einem durchschnittlichen Nettokaltpreis von 5,99 €/m<sup>2</sup>.

Der jahresdurchschnittliche Leerstand konnte weiter reduziert werden. Die durchschnittliche Leerstandsquote 2020 betrug unbereinigt 3,3 % (i.V.: 10,9 %) (Dezember 2020 3,24 %) bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten bzw. unbereinigt 4,02 % (i.V.: 13,4 %) (Dezember 2020 3,53 %) bezogen auf die Wohnflächen. Es standen durchschnittlich 11 von 340 Wohneinheiten mit rd. 745 m<sup>2</sup> leer.

Im Jahr 2020 konnten 59 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Dem gegenüber standen 42 Kündigungen.

Von den 142 Stellplätzen (PKW) waren zum Stichtag 31.Dezember 2020 112 Stellplätze verpachtet. Dies entspricht einer Auslastung von rund 79 %.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Verwaltung von Fremdeigentum) beliefen sich auf Vorjahresniveau. Im August 2021 konnte die ordentliche Eigentümerversammlung aus 2020, aufgrund von Corona Beschränkungen, nachgeholt werden. Die Wohnungsgesellschaft wurde rückwirkend vom 01. Januar 2021 für fünf Jahre als Verwalter bestellt.

### III. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen von insgesamt T€ 187 vorgenommen. Diese betreffen die Gestaltung von Grünanlagen (T€ 53), Müllplatzerweiterungen (T€ 42), eine Parkplatzerweiterung (T€ 25) und vier Briefkastenanlagen im Heidering (T€ 11). Weiterhin wurde ein Pkw (T€ 13) und sonstige Betriebsausstattung (T€ 5) angeschafft. Die Sanierung der Elektro- und Brandschutzanlagen in den Hauseingängen wurde unter den Anlagen im Bau erfasst (T€ 37).

Im Wirtschaftsjahr wurden keine genehmigungspflichtigen und/ oder ausschreibungspflichtigen Investitionen vorgenommen.

### IV. Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2020 betrug der Personalaufwand T€ 146.

	<u>2020</u>
Geschäftsführer	1
Sachbearbeiter	1
Hauswart	<u>2</u>
Gesamt	<u>4</u>

V. Ertragslage

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	Ergebnis- veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.613	1.476	137
<b>Gesamtleistung</b>	<u>1.874</u>	<u>1.526</u>	<u>348</u>
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
Betriebskosten	-525	-509	16
Instandhaltungskosten	-348	-218	130
Übrige	-194	-2	192
Personalaufwand	-147	-115	32
Planmäßige Abschreibungen	-257	-252	5
Übrige betriebliche Aufwendungen und Steuern	<u>-94</u>	<u>-77</u>	<u>17</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>309</u>	<u>353</u>	<u>-44</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-236</u>	<u>-246</u>	<u>-10</u>
<b>Finanzergebnis</b>	<u>- 236</u>	<u>- 246</u>	<u>-10</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u>73</u>	<u>107</u>	<u>-34</u>

Das Geschäftsjahr 2020 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 73 (Vorjahr: T€ 107) aus.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 ist zufriedenstellend und übertrifft das angestrebte Ziel von T€ 40 um T€ 33.

Der Rohertrag (Umsatzerlöse und Bestandsveränderung unfertiger Leistungen abzüglich Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) beträgt T€ 807 gegenüber T€ 797 im Vorjahr.

Die Wohnungsgesellschaft hatte Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 348. Diese Kosten teilen sich hauptsächlich in die Bereiche Sanitär, Elektro, Reparaturen, Schönheitsmaßnahmen (T€ 260) sowie malermäßige Instandhaltungen und Bodenbelege (T€ 88) auf.

VI. Vermögenslage

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b>VERMÖGEN</b>					
Anlagevermögen	<u>8.897</u>	<u>85,1</u>	<u>8.968</u>	<u>86,2</u>	<u>-71</u>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>8.897</u>	<u>85,1</u>	<u>8.968</u>	<u>86,2</u>	<u>-71</u>
Unfertige Leistungen	549	5,2	498	4,8	51
Forderungen aus Vermietung	45	0,4	51	0,5	-6
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	181	1,7	3	0,0	178
Finanzmittel	<u>786</u>	<u>7,5</u>	<u>887</u>	<u>8,5</u>	<u>-101</u>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>1.561</u>	<u>14,8</u>	<u>1.439</u>	<u>13,8</u>	<u>122</u>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<u>10.458</u>	<u>100,0</u>	<u>10.407</u>	<u>100,0</u>	<u>51</u>
<b>KAPITAL</b>					
Eigenkapital	3.182	30,5	3.108	29,9	74
Bankdarlehen	<u>6.144</u>	<u>58,8</u>	<u>6.411</u>	<u>61,6</u>	<u>-267</u>
<b>Langfristig verfügbare Mittel</b>	<u>9.326</u>	<u>89,2</u>	<u>9.519</u>	<u>91,5</u>	<u>-193</u>
Sonstige Rückstellungen	207	2,0	17	0,2	190
Bankdarlehen	267	2,5	280	2,7	-13
Erhaltene Anzahlungen	558	5,3	521	4,9	37
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>100</u>	<u>1,0</u>	<u>70</u>	<u>0,7</u>	<u>30</u>
<b>Kurzfristig verfügbare Mittel</b>	<u>1.132</u>	<u>10,8</u>	<u>888</u>	<u>8,5</u>	<u>244</u>
<b>Kapital insgesamt</b>	<u>10.458</u>	<u>100,0</u>	<u>10.407</u>	<u>100,0</u>	<u>51</u>

Das langfristig gebundene Immobilienvermögen von T€ 8.839 entspricht 84,5 % der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 T€ 3.182 und macht 30,5 % der Bilanzsumme aus.

Die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen, langfristig gewährten Immobiliendarlehen betragen zum Bilanzstichtag T€ 6.144. Dies sind 58,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 61,3 %). Im Jahr 2020 konnte die Gesellschaft ihren Verpflichtungen zur Tilgung und Zinszahlung stets fristgerecht nachkommen.

Die kurzfristig verfügbaren Bankdarlehen betreffen die jeweils im Folgejahr zu tilgenden Darlehensbeträge. Im Rahmen eines Antrages der Gesellschaft auf Altschuldenentlastung hat die kreditfinanzierende Bank eine Tilgungsaussetzung von Juli bis Dezember 2021 gewährt. Diese Tilgungsaussetzung ist in Höhe von T€ 23 berücksichtigt.

Das Immobilienvermögen ist langfristig durch Eigenkapital und Immobiliendarlehen finanziert.

Das Ziel ist der weitere kontinuierliche Abbau des Fremdkapitals und des Verlustvortrages zur Verbesserung der Bilanzstruktur.

## VII. Finanzlage

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	73	107
Abschreibungen im Anlagevermögen	257	252
Zunahme/Abnahme (./.) der Rückstellungen	190	0
Zunahme (./.) / Abnahme der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	-184	9
Zunahme/Abnahme (./.) der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	<u>30</u>	<u>-7</u>
Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>236</u>	<u>246</u>
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>602</u>	<u>607</u>
Auszahlungen für Anlagenzugänge	<u>-187</u>	<u>-32</u>
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>- 187</u>	<u>-32</u>
Zinsaufwendungen	-236	- 246
Tilgung von Bankdarlehen	<u>-280</u>	<u>-270</u>
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-516</u>	<u>- 516</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	-101	59
Finanzmittelfonds am 1. Januar	<u>887</u>	<u>828</u>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<u>786</u>	<u>887</u>

Die Gesellschaft hat in 2020 einen positiven Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 602 erzielt. Auf der anderen Seite stehen Mittelabflüsse für die planmäßige Tilgung der Immobiliendarlehen (T€ 280), für Zinsaufwendungen (T€ 236) sowie aus Investitionstätigkeit (T€ 187) gegenüber.

Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand, Giro- und Festgeldguthaben) hat sich um T€ 101 auf T€ 786 verringert.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckt die Zins- und Tilgungsleistungen.

Die Zahlungsfähigkeit war im Wirtschaftsjahr 2020 stets gegeben.

### VIII. Liquiditätslage

	31.12.2020	31.12.2019	+/-	+/-
	T€	T€	T€	%
Liquide Mittel	786	887	-101	-11%
Vorräte, kurzfristige Forderungen und Abgrenzungen	226	54	172	318%
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.012	941	71	8 %
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	583	390	193	49%
<b>Working Capital</b>	<b>429</b>	<b>551</b>	<b>-122</b>	<b>-22%</b>

## Liquiditätskennziffern

		2020	2019
Liquidität I	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 130 %	227 %
Liquidität II	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 167 %	241 %
Liquidität III	= $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen}}$	= 167 %	241 %

## B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

### I. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen des Jahres 2021 werden geringfügig über Vorjahresniveau erwartet. Der Leerstand konnte im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Ende des zweiten Halbjahres 2020 gehalten werden. Im zweiten Halbjahr 2021 hat sich der Vermietungsstand weiter stabilisiert, sodass von einer Leerstandsquote im einstelligen Bereich zum Jahresende ausgegangen werden kann. Zum Oktober 2021 hat die Wohnungsgesellschaft noch 8 Leerwohnungen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,35%.

Aufgrund der Stabilisierung des Leerstandes aufgrund Neuvermietung nach Sanierung, sind weiter steigende Umsatzerlöse zu erwarten, denen aber ansteigende Investitionen und Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

Die äußeren Einflussfaktoren auf den Leerstand der Wohnungen, wie Zu- bzw. Wegzug usw., sind nicht genau einzuschätzen. Jedoch ist ein Trend zu verzeichnen, der die Vermietungssituation wesentlich beeinflusst. Dieser Trend besteht in der Tatsache, dass zunehmend das Personal in den umliegenden Kur- und Pflegeeinrichtungen, dem „Erdbeerhof“ (Polnische Staatsbürger mit festen Anstellungsverträgen) und in der Gastronomie umliegender Ortschaften vor Ort keinen bezahlbaren Wohnraum vorfindet und bei der WGG vermehrt Wohnungen anmietet.

Als weiteren Einflussfaktor ist der Industriestandort Überseehafen auszumachen mit den großen Herstellern wie Nordex und Liebherr.

Weitere Maßnahmen im digitalen Sektor, im Bereich des Social Media sowie im Marketingbereich unterstützen die Steigerung der Ertragslage und tragen zu einer dauerhaften Stabilisierung bei.

## **II. Personalentwicklung**

Die in 2019 veränderte Personalsituation hat sich bewährt (1 Hausmeister in Vollzeit, 1 Hausmeister auf Minijobbasis) und soll so fortgeführt und ausgebaut werden. So wurde in 2021 ein weiterer Hausmeister auf Minijobbasis, zur Bewältigung des Arbeitspensums, angestellt. Sollte die gegenwärtige Situation die Arbeitsbelastung im gewerblichen Bereich weiterhin erhöhen, werden weitere Maßnahmen in der Personalstruktur notwendig werden.

## **III. Investitionen**

In 2021 sind einige notwendige Reparaturen und Aufwertungsmaßnahmen geplant, die unmittelbar mit der Neuvermietung von Wohnungen im Zusammenhang stehen. So wurden 61,8 T€ in Aufwertung der Grünanlagen, 58,2 T€ in die Außenanlagen, 69,6 T€ in den Brandschutz, 7 T€ in EDV Hard- und Software sowie 65,2 T€ in neue Gewerbeimmobilien investiert. Die Gesamtinvestitionen in 2021 werden ca. 262 T€, zur Zukunftssicherung der Wohnungsgesellschaft, beitragen.

Darüber hinaus werden in 2021 und Folgejahre sicherheitstechnische Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen weiter vorangetrieben, die unbedingt realisiert werden müssen, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten.

## **IV. Geschäftsentwicklung/Risiken**

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Gesellschaft durch die im Wirtschaftsjahr gestiegenen Vermietungszahlen nach einer aktuellen Hochrechnung abweichend vom Wirtschaftsplan (+ T€ 40) ein positives Jahresergebnis von ca. T€ 116. Die Liquidität wird auch in 2021 zur planmäßigen Tilgung der Immobiliendarlehen ausreichen.

Auf Grund der aufgeführten positiven Entwicklung der Vermietungszahlen und der Reduzierung der Leerstandsquote ist davon auszugehen, dass die Unternehmensfortführung nicht gefährdet ist und die Kapitaldienstfähigkeit langfristig gesichert ist. Nur ein deutlicher Rückgang der Vermietungszahlen würde mittelfristig durch einen Umsatzrückgang zum Abbau der Finanzmittel führen.

Bei dieser Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Finanzierungsmittel und die Sicherungsmittel weiter zur Verfügung gestellt werden und somit eine kontinuierliche Fortführung der Unternehmenstätigkeit gewährleistet ist. Weiterhin sollte nach den jetzigen Erkenntnissen bei gleichbleibendem Umfeld in den nächsten Jahren eine finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafterin und eine Kreditaufnahme nicht notwendig sein.

Daraus ergibt sich, dass die Wohnungsgesellschaft auch weiterhin durch zuverlässige Bedienung der Darlehen die Fremdschulden abbaut und mit der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse den Verlustvortrag weiter reduziert.

Es erfolgten aufwendige Instandhaltungen zur energetischen Sanierung aller Gebäude und die Sanierung aller Bäder Mitte der 90er Jahren und wurden mit den ausgewiesenen Darlehen finanziert. Derzeit liegt in unserem Unternehmen ein Instandhaltungsrückstau insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der Elektrik in den Hausaufgängen vor. Deshalb wurden in 2019 vorbereitende, sicherheitstechnische Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen begonnen, die unbedingt realisiert werden müssen, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten.

Die Chancen der Wohnungsgesellschaft liegen in der touristisch günstigen Lage mit guter Verkehrsanbindung nach Rostock und in den Überseehafen. Der Wohnungsmangel in Rostock und in den küstennahen Urlaubszentren sind für Gelbensande ein Standortvorteil. Insbesondere Mitarbeiter des „Erlebnisdorfes“ Rövershagen, der Hotels, Überseehafen, Kureinrichtungen und Gastronomie in den Küstenorten suchen guten und bezahlbaren Wohnraum mit guter Verkehrsanbindung als auch die naturnahe Wohnmöglichkeit.

Ein gravierendes Risiko stellt nach wie vor die Coronapandemie dar. Die Befürchtungen, dass es zu erheblichen Mietausfällen kommen kann, haben sich bis dato nicht bestätigt. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen der Coronapandemie kann derzeit jedoch nicht vorgenommen werden.

Die Wohnungsgesellschaft hat zwar finanzielle Mieteinschränkungen hinnehmen müssen, die im Einzelfall abgeklärt werden. Ein größeres Problem stellt die Auftragssituation der beauftragten Gewerke dar.

Die sich immer weiter zuspitzende Situation des Fachkräftemangels macht sich besonders stark im ländlichen Raum bemerkbar. Aufgrund der Großstadt Rostock in nicht weiter Entfernung, konzentrieren sich die Gewerke auf den größeren Absatzmarkt und dies stellt somit für die Auftragserteilung der Wohnungsgesellschaft eine riesige Herausforderung dar. Hinzu kommt eine jährliche massive Kostensteigerung bei allen Gewerken, die die Situation zusätzlich zuspitzt.

Gelbensande, 16. September 2021

gez. Andy Busecke  
Geschäftsführer

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**
**Planung 2020 - 2030 G & V**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zahlungseingänge	1.610	1.740	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660
Fremdleistungen	-827	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Personalaufwand	-147	-154	-155	-156	-158	-159	-160	-161	-162	-163	-164
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46	-50	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
Steuern	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Abschreibungen	-257	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270
Ausgaben	-1.301	-1.398	-1.409	-1.410	-1.412	-1.413	-1.414	-1.415	-1.416	-1.417	-1.418
Zinsen	-236	-226	-216	-205	-193	-182	-170	-157	-145	-135	-125
Ergebnis	<b>73</b>	<b>116</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>76</b>	<b>88</b>	<b>99</b>	<b>108</b>	<b>117</b>

## Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande

## Liquiditätsplan 2020 - 2030

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Anfangsbestand											
Flüssige Mittel	887	786	620	450	394	336	297	257	216	174	131
Zahlungseingänge	1.610	1.720	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
Fremdleistungen	-827	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Personalaufwand	-147	-154	-155	-156	-158	-159	-160	-161	-162	-163	-164
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46	-50	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
Steuern	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Investitionen	-186	-262	-165	-50	-50	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Veränderungen Bilanzpositionen	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgaben	-1.195	-1.390	-1.304	-1.190	-1.192	-1.173	-1.174	-1.175	-1.176	-1.177	-1.178
Tilgung	-280	-267	-300	-311	-323	-334	-346	-359	-371	-381	-391
Zinsen	-236	-226	-216	-205	-193	-182	-170	-157	-145	-135	-125
Kapitaldienst	-516	-496	-516	-516	-516	-516	-516	-516	-516	-516	-516
Veränderung	-101	-166	-170	-56	-58	-39	-40	-41	-42	-43	-44
Endbestand											
Flüssige Mittel	<b>786</b>	<b>620</b>	<b>450</b>	<b>394</b>	<b>336</b>	<b>297</b>	<b>257</b>	<b>216</b>	<b>174</b>	<b>131</b>	<b>87</b>

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**an die Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande, – 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 Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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.

*Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes*

Wir weisen auf die Aussage des Geschäftsführers im Lagebericht hin, dass in 2019 sicherheitstechnische Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und der Elektrosanierung in den Hausaufgängen begonnen wurden. Diese müssen unbedingt realisiert werden, um behördliche Maßnahmen zu verhindern, die zu einem Auszug von Mietern führen könnten. In 2020 wurden dafür Investitionen in Höhe von 37 T€ aufgewendet.

Wir weisen weiterhin auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht unter B. IV. „Geschäftsentwicklung/Risiken“ hin, in der hervorgehoben wird, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesellschaft noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich der genannten Punkte nicht modifiziert.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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

Vermerk über die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft gemäß § 53 HGrG i.V.m. § 13 Abs. 1 KPG M-V und § 14 Abs. 2 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 vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Berlin, 28. Oktober 2021

RMS Nordrevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jan Reinke  
- Wirtschaftsprüfer -



**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**

**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?**

Gemäß § 8 des Gesellschaftervertrages besteht der Aufsichtsrat aus fünf Personen. Der Aufsichtsrat der WGG hat sich eine Geschäftsordnung zur Regelung seiner inneren Ordnung gegeben. Diese wurde in der Aufsichtsratssitzung am 26. September 2001 beschlossen.

Ein Geschäftsverteilungsplan ist wegen der Eingliedrigkeit der Geschäftsführung nicht erforderlich.

In § 9 des Gesellschaftervertrages sind die Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, geregelt. Darüber hinaus besteht keine Geschäftsanweisung.

Nach unserem Eindruck entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr zu drei und die Gesellschafterversammlung zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzungen zusammen. Niederschriften wurden darüber erstellt und haben zur Prüfung vorgelegen.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Der Geschäftsführer ist in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremium i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

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

Die Anhangsangabe zur Vergütung des Geschäftsführers ist gemäß § 285 Nr. 9 HGB erfolgt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr betragen € 36.120,00 (Grundgehalt) zuzüglich € 2.000,00 Sonderzahlungen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten insgesamt eine Aufwandsentschädigung i.H.v. € 1.830,00.

**Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**

**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?**

Ein Organisationsplan besteht nicht und ist nach unserer Einschätzung auch nicht notwendig, da die WGG lediglich den Geschäftsführer, eine kaufmännische Mitarbeiterin (Hausverwalterin) sowie einen gewerblichen Mitarbeiter (Hauswart) beschäftigt.

**b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Siehe a).

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden nicht getroffen und dokumentiert. Aufgrund der Größe der Gesellschaft und dem Umstand, dass jeglicher Zahlungsverkehr und Auftragsvergaben über den Geschäftsführer laufen, erachten wir auch keine Maßnahmen dementsprechend für notwendig.

**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?**

Schriftliche Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse gibt es nur im begrenzten Umfang. In die wesentlichen Entscheidungsprozesse des Berichtsjahres wurden der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung eingebunden.

**e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Es besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen.

**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?**

Die Gesellschaft hat für das Jahr 2020 in Anlehnung an die eigenbetriebsrechtlichen Vorschriften einen aus einem Erfolgsplan und einem Vermögensplan bestehenden Wirtschaftsplan aufgestellt. Der Wirtschaftsplan enthält auch eine bis zum Jahr 2023 reichende mittelfristige Planung. Der Wirtschaftsplan wurde von der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Ferner erstellt die Gesellschaft eine monatliche Ergebnisplanung mit einem Planungshorizont von einem Jahr. Darüber hinaus erstellt das Unternehmen eine Liquiditätsplanung über zehn Jahre.

Das Planungswesen entspricht nach unserem Eindruck den Bedürfnissen des Unternehmens.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Die Gesellschaft erstellt monatliche betriebswirtschaftliche Auswertungen, stellt diese der monatlichen Ergebnisplanung gegenüber und analysiert die Abweichungen. Der monatliche Plan-Ist-Vergleich ist Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung über die Lage der Gesellschaft an den Aufsichtsrat. Die Planabweichungen werden nach den uns gemachten Angaben von dem Geschäftsführer untersucht und beurteilt.

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

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung der DATEV Software, Nürnberg, durchgeführt. Weiterhin wird die Hausverwaltungssoftware „ZHaus – Hausverwaltung für Windows“ (Version 5.2) der Zülow-Software und Computer GmbH, Templin, genutzt. Ein Zertifikat des Wirtschaftsprüfers Dr. Hans-Joachim Klemm, Magdeburg, vom 30. März 2017 lag uns vor.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

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

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

Nach unserer Auffassung besteht ein funktionierendes Finanzmanagement. Die laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung auf der Grundlage der monatlichen betriebswirtschaftlichen Auswertungen sind gewährleistet.

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

Entfällt, da kein zentrales Cash-Management existiert.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Die Mietzahlungen sowie Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich vereinbart. Die Jahresbetriebskostenabrechnungen werden im Juni des jeweiligen Folgejahres erstellt und unverzüglich abgerechnet.

Die monatliche Sollstellung von Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen gewährleistet eine zeitnahe und effektive Forderungsüberwachung. Zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis werden Kautionszahlungen vereinbart.

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

Ein separates Controlling besteht nicht. Die Aufgaben des Controllings werden vom Geschäftsführer wahrgenommen.

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

Entfällt.

**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?**

Wesentliche Risiken sind der Geschäftsführung nach unserem Eindruck bekannt. Eine Dokumentation der bestandsgefährdenden Risiken sowie die Definition von Frühwarnsignalen und zu ergreifender Maßnahmen liegt nicht vor und ist aufgrund der geringen Größe und Komplexität der Gesellschaft nach unserer Ansicht auch nicht erforderlich.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Siehe a).

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

Siehe a).

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

Siehe a).

**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 schriftlich 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. anti-zeptives Hedging)?**

Die WGG setzt keine Finanzinstrumente, Termingeschäfte, Optionen und Derivate ein und betreibt auch keinen Handel mit derartigen Geschäften.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Siehe a).

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung 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?

Siehe a).

**d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Siehe a).

**e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Siehe a).

**f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Siehe a).

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**Fragenkreis 6: Interne Revision**

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

Eine interne Revision besteht nicht; sie ist in Anbetracht der Größe und Organisationsstruktur des Unternehmens nach unserer Einschätzung nicht erforderlich. Die rechnerische und sachliche Richtigkeit aller Belege unterliegt der permanenten Kontrolle durch den Geschäftsführer und der Buchhaltung.

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

Entfällt, da keine interne Revision besteht.

- 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?**

Siehe b).

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

Siehe b).

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

Siehe b).

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

- 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?**

Siehe b).

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**

**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?**

Der Katalog der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, ist in § 9 des Gesellschaftsvertrages genannt. Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen berichtet. Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben, dass die vorherige Zustimmung nicht eingeholt worden ist.

Für zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen ist die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt worden bzw. wurde erfolgte im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan. In 2020 wurden vom Aufsichtsrat Beschlüsse über einen Grundstückskauf, Elektro- und Brandschutzsanierung und der Bereitstellung von Eigenmittel zur Sanierung der Osmose- Fläche aus dem finanziellen Budget der Wohnungsgesellschaft gefasst.

Der Katalog der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, ist in § 9 des Gesellschaftsvertrages genannt.

Es haben sich bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung nicht eingeholt wurde.

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

Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Kredite gewährt.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

Investitionen werden grundsätzlich angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft. Die Grundlage hierfür bildet der Wirtschaftsplan. Im Berichtsjahr erfolgten Investitionen in Höhe von T€ 187.

- 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)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung der unter 8a) genannten Investitionen wurde durch die Geschäftsführung laufend überwacht. Der Aufsichtsrat wird in den Sitzungen über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Für 2020 waren Investitionen in Höhe T€ 143 geplant. Bei den durchgeführten Investitionen in Höhe von T€ 187 handelt es sich um die Gestaltung von Grünanlagen (T€ 53), Müllplatzerweiterungen (T€ 42), eine Parkplatzerweiterung (T€ 26) und vier Briefkastenanlagen (T€ 11). Im Weiteren wurde ein Transporter (T€ 13) und sonstige Betriebsausstattung (T€ 5) angeschafft. Für die begonnene umfassende Sanierung der Elektrik und des Brandschutzes in den Hauseingängen wurden T€ 37 als geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau erfasst. Die Abweichung resultierte aus Auflagen des Landkreises die Entsorgungssituation den Coronabedingungen anzupassen. Das führte zu nicht geplanten Investitionen in Müllplatzerweiterungen.

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

Derartige Verträge wurden im Berichtsjahr nicht abgeschlossen.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben sich im Verlaufe unserer Prüfung nicht ergeben.

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

Wenn der Höhe nach notwendig, entsprechend § 1 Abs. 3 der VgG M-V werden im Rahmen der Vorbereitung der Auftragsvergabe grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. In 2020 wurden für die geplante Erneuerung der Elektroinstallation weitere Angebote angefordert. Die Wohnungsgesellschaft erhielt aber keine Angebote von den angeschriebenen Firmen.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**Fragenkreis 10:** Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig auf dessen Sitzungen über die Geschäftslage der WGG Bericht erstattet. Derartige Berichterstattungen erfolgten schriftlich mit mündlichen Erläuterungen.

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

Die Berichte vermitteln nach unserer Einschätzung einen zutreffenden Eindruck.

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

Über wesentliche Vorgänge wurde der Aufsichtsrat zeitnah unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sind im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Durch den Aufsichtsrat wurde keine derartige Berichterstattung gesondert gewünscht.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Die WGG hat eine Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung für den Geschäftsführer abgeschlossen. Die Versicherungssumme beträgt € 255.645,94. Die WGG trägt an jedem Schadenfall einen Selbstbehalt von 10 %, mindestens € 5,11 höchstens € 511,29. Daneben besteht eine D&O Versicherung für das Unternehmen mit einer Versicherungssumme in Höhe von € 500.000,00 je Versicherungsfall und einer Selbstbeteiligung von € 500,00 abgeschlossen.

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

Die durch die Gesellschaft von den Aufsichtsratsmitgliedern angeforderten Erklärungen bezüglich Geschäftsbeziehungen mit Aufsichtsratsmitgliedern wurden uns vorgelegt (vgl. Anlage 13).

Daraus gaben sich im Berichtsjahr keine Anzeichen für Interessenkonflikte.

**Vermögens- und Finanzlage**

**Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Nein.

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

Nein.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Nein.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**Fragenkreis 12: Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Kapitalstruktur zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>Interne Finanzierungsquellen</b>		
Eigenkapital		3.182
<b>Externe Finanzierungsquellen</b>		
Rückstellungen	207	
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>7.069</u>	<u>7.276</u>
		<u>10.458</u>

Am Abschlussstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen. Es liegt eine langfristige Erfolgs- und Liquiditätsplanung bis zum Jahr 2030 vor (vgl. Anlage 5.1 und 5.2).

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

Entfällt, da kein Konzern vorhanden.

- 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?**

Für ein Bankdarlehen der Gesellschaft besteht im Berichtsjahr eine modifizierte Ausfallbürgschaft der Gemeinde Gelbensande.

Im Wirtschaftsjahr wurde die Wohnungsgesellschaft zur Sanierung des kontaminierten Bodens auf einer Teilfläche der ehemaligen Osmose Fläche verpflichtet. Der anteilige Aufwand beträgt für die Gesellschaft € 192.569,26. Dafür erhielt die Gesellschaft am 9. November 2020 einen Zuwendungsbescheid vom Landesförderinstitut M/V für einen Zuschuss in Höhe von € 42.546,30.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

Einen weiteren Zuwendungsbescheid erhielt die Gesellschaft vom staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg in Höhe von € 135.020,66 für die Jahre 2021 bis 2023. Bis zum Ende der Prüfung sind noch keine Zahlungen geflossen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 32,1 % (i.V. 31,4 %) bei einer leicht gesunkenen Bilanzsumme.

Ob das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital angemessen ist, lässt sich nicht anhand einer starren Grenze für die Eigenkapitalquote beurteilen (stichtagsbezogene, statische Sicht), sondern muss im Hinblick auf die individuelle wirtschaftliche Situation des jeweiligen Unternehmens und das wirtschaftliche Umfeld eingeschätzt werden.

Nach Aussagen des Geschäftsführers sind über die im Lagebericht genannten sicherheitstechnischen Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes und Elektrosanierung in den Hausaufgängen keine größeren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Sollten dennoch darüber hinaus gehende umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, könnten hierdurch Unterstützungsmaßnahmen seitens des Gesellschafters notwendig werden.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 73.048,86 zur Deckung der Verlustvorträge zu verwenden.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**Ertragslage**

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

**a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Eine Segmentberichterstattung wird nicht erstellt. Von den Umsatzerlösen entfallen T€ 1.476 auf den eigenen Wohnungsbestand und Parkplätze und T€ 17 auf den verwalteten Wohnungsbestand.

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

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2020 nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Entfällt, da die Gesellschaft keine Konzessionsabgaben zu zahlen hat.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Verlustbringende (Einzel-)Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, gab es im Berichtsjahr nicht.

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**  
**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

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

Entfällt.

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

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

Im Wirtschaftsjahr wurde ein Gewinn erwirtschaftet.

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

Der Vermietungsstand ist Gegenstand der regelmäßigen Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat. In Abstimmung mit dem Aufsichtsorgan werden verschiedene Maßnahmen zur Mieterbindung und -gewinnung getroffen.

Die durchschnittliche Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnte dabei um sechsundzwanzig Wohneinheiten verringert werden.

Energieversorgungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande

## Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis	Blatt
<b>A. BILANZ</b>	
<b>A K T I V A</b>	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	1
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	1
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE OHNE BAUTEN	2
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	2
UNFERTIGE LEISTUNGEN	3
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	3
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	4
KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	5
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5
<b>P A S S I V A</b>	
GEZEICHNETES KAPITAL	6
KAPITALRÜCKLAGE	6
VERLUSTVORTRAG	6
JAHRESÜBERSCHUSS	6
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	7
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	8
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	8
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	8
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	9
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	9

Energieversorgungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande

**Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020****B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b>UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>10</b>
<b>UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>11</b>
<b>BESTANDSVERÄNDERUNGEN UNFERTIGE LEISTUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	<b>11</b>
<b>AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>12</b>
<b>LÖHNE UND GEHÄLTER</b>	<b>13</b>
<b>SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN FÜR ALTERSVERSORGUNG</b>	<b>13</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>SONSTIGE STEUERN</b>	<b>14</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>14</b>

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**

**Erläuterungen zu den einzelnen Posten des  
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020**

**A. BILANZ**

**AKTIVA**

<b><u>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u></b>	<b>€</b>	<b><u>1.231,67</u></b>
	(31.12.2019 €	2.463,34)
		€
Stand am 1. Januar 2020		2.463,34
Abschreibung		-1.230,67
Abgänge		<u>-1,00</u>
Stand am 31. Dezember 2020		<u>1.231,67</u>

Die Abschreibung erfolgt linear über fünf Jahre. Der Abgang betrifft eine veraltete Software aus dem Jahr 2013.

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE**

<b><u>MIT WOHNBAUTEN</u></b>	<b>€</b>	<b><u>8.631.950,69</u></b>
	(31.12.2019 €	8.752.070,32)
		€
Stand am 1. Januar 2020		8.752.070,32
Zugang		131.849,99
Abgänge		-2,00
Abschreibung		<u>-251.967,62</u>
Stand am 31. Dezember 2020		<u>8.631.950,69</u>

Die Zugänge betreffen die Gestaltung von Grünanlagen (T€ 53), Müllplatzerweiterungen (T€ 42), eine Parkplatzerweiterung (T€ 26) und vier Briefkastenanlagen im Heidering (T€ 11). Die Abgänge beinhalten eine alte Grünfläche inklusive Strauchwerk.

Die Abschreibungen erfolgen linear über eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren zum Bilanzstichtag bei den Wohnbauten bzw. von 21 Jahren beim Teileigentum.

Die Buchwerte unterteilen sich wie folgt:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Plattenwohnbauten (18.474 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	7.479.990,62	7.712.915,68
Grund und Boden	955.602,60	955.602,60
Außenanlagen	162.951,03	48.627,12
Teileigentum (114 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	<u>33.406,44</u>	<u>34.924,92</u>
	<u>8.631.950,69</u>	<u>8.752.070,32</u>

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE**

<b><u>OHNE BAUTEN</u></b>	<b>€</b>	<b><u>207.588,18</u></b>
	(31.12.2019 €	207.588,18)

Ausgewiesen werden Parkplätze und Freiflächen (Gesamtgrundstücksflächen 4.857 m<sup>2</sup>).

**ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUS-  
STATTUNG**

	<b>€</b>	<b><u>20.207,18</u></b>
	(31.12.2019 €	5.441,43)

	€
Stand am 1. Januar 2020	5.441,43
Zugänge	18.429,17
Abgänge	-1,54
Abschreibung	<u>-3.661,88</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u>20.207,18</u>

Die Zugänge betreffen einen Transporter (T€ 13) und sonstige Betriebsausstattung (T€ 5).  
Die Abgänge betreffen bereits abgeschriebene Wirtschaftsgüter aus 1993 und 2012.

**GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN**

**IM BAU**

	<b>€ 37.316,83</b>
(31.12.2019 €	0,00)

Es handelt sich um begonnene Brandschutz- und Elektrosanierungen in den Hauseingängen im Amselweg 1 bis 3.

**UNFERTIGE LEISTUNGEN**

	<b>€ 548.658,70</b>
(31.12.2019 €	498.556,02)

Dieser Posten betrifft die noch mit den Mietern abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Die Abrechnung erfolgte im Juli 2021. Die von der Gesellschaft zu tragenden Kosten bei Leerstand wurden bei der Bewertung in Abzug gebracht.

Auf der anderen Seite erhielt die Gesellschaft Vorauszahlungen der Mieter von insgesamt € 558.107,43.

**FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG**

	<b>€ 45.279,26</b>
(31.12.2019 €	51.273,36)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Forderungen aus Nebenkosten der Mieten	61.011,98	73.380,57
<u>abzüglich:</u>		
Einzelwertberichtigungen	-15.082,72	-21.507,21
Pauschalwertberichtigung	-650,00	-600,00
	<b><u>45.279,26</u></b>	<b><u>51.273,36</u></b>

Die Forderungen aus Vermietung sind durch eine Saldenliste einzeln nachgewiesen.

Für zweifelhafte Forderungen nahm die Gesellschaft entsprechend ihrer Einschätzung Einzelwertberichtigungen in Höhe von 50 % oder 100 % vor, die in einer Aufstellung belegt werden. Die verbleibenden Forderungen sind auskunftsgemäß zum Ende unserer Prüfung weitgehend ausgeglichen. Zur Kompensation des allgemeinen Ausfallrisikos besteht zudem eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von ca. 1 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen. Daneben schrieb die WGG uneinbringliche Forderungen aus Mietverhältnissen von insgesamt T€ 15 (i.V.: T€ 13) im Geschäftsjahr 2020 ab.

<b><u>SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u></b>	<b>€</b>	<b><u>179.877,80</u></b>
	(31.12.2019 €	1.903,05)

Im Wirtschaftsjahr wurde die Wohnungsgesellschaft zur Sanierung des kontaminierten Bodens auf einer Teilfläche der ehemaligen Osmose Fläche verpflichtet. Der anteilige Aufwand beträgt für die Gesellschaft € 192.569,26. Dafür erhielt die Gesellschaft Zuwendungsbescheide für staatliche Zuschüsse in Höhe von € 177.566,96. Zuzüglich der Eigenmittel wurde eine Rückstellung in Höhe der geplanten Aufwendungen gebildet.

	€
Zuwendungsbescheid Landesförderinstitut vom 09. November 2020	42.546,30
Zuwendungsbescheid Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 01. September 2020 für 2021	68.159,68
2022	36.860,98
2023	30.000,00
Umsatzsteuer	2.146,23
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	98,53
Lohn-und Kirchensteuer	<u>66,08</u>
	<b><u>179.877,80</u></b>

<b><u>KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</u></b>	<b>€ <u>785.606,35</u></b>
	(31.12.2019 € 886.978,84)
	<u>31.12.2020</u> <u>31.12.2019</u>
	€                      €
Kassenbestand	3.834,45      4.320,88
OstseeSparkasse Rostock, Rostock	
Girokonto	102.691,99      9.032,99
Termingeldkonto	250.131,70      350.131,76
Deutsche Kreditbank AG, Rostock	
Girokonten	<u>428.948,21</u> <u>523.493,21</u>
	<u>785.606,35</u> <u>886.978,84</u>

Die ausgewiesenen Guthaben bei den Kreditinstituten wurden uns durch Saldenmitteilungen der betroffenen Kreditinstitute zum 31. Dezember 2020 und der Kassenbestand durch das Kassenbuch nachgewiesen.

<b><u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>	<b>€ <u>845,91</u></b>
	(31.12.2019 € 939,60)

**PASSIVA**

<b><u>GEZEICHNETES KAPITAL</u></b>	<b>€</b>	<b><u>7.769.400,00</u></b>
(31.12.2019 €		7.769.400,00)

Der Ausweis betrifft das in der Satzung festgelegte Stammkapital.

<b><u>KAPITALRÜCKLAGE</u></b>	<b>€</b>	<b><u>8.884.560,58</u></b>
(31.12.2019 €		8.884.560,58)

<b><u>VERLUSTVORTRAG</u></b>	<b>€</b>	<b><u>13.545.261,26</u></b>
(31.12.2019 €		13.652.651,77)

	<b>€</b>	
Stand am 1. Januar 2020		-13.652.651,77
Jahresüberschuss 2019		<u>107.390,51</u>
Stand am 31. Dezember 2020		<u>-13.545.261,26</u>

<b><u>JAHRESÜBERSCHUSS</u></b>	<b>€</b>	<b><u>73.048,86</u></b>
(31.12.2019 €		107.390,51)

**SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

**€ 207.369,26**  
(31.12.2019 € 17.100,00)

	<u>Stand am</u> 31.12.2019	<u>Verbrauch/ Auflösung</u> (A)	<u>Zuführung</u>	<u>Stand am</u> 31.12.2020
	€	€	€	€
Sanierung Osmose				
Fläche	0,00	0,00	192.569,26	192.569,26
Jahresabschlusskosten	17.000,00	15.608,19 1.391,81 (A)	14.700,00	14.700,00
Aufbewahrung von Ge- schäftsunterlagen	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	17.100,00	15.708,19	207.369,26	207.369,26
	<u>                    </u>	<u>1.391,81</u> (A)	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Im Wirtschaftsjahr wurde die Wohnungsgesellschaft zur Sanierung des kontaminierten Bodens auf einer Teilfläche der ehemaligen Osmose Fläche verpflichtet. Der anteilige Aufwand beträgt für die Gesellschaft € 192.569,26. Dafür wurde eine Rückstellung in Höhe der geplanten Aufwendungen gebildet.

Die Gesellschaft erhielt in 2020 Zuwendungsbescheide für Zuschüsse in Höhe von € 177.566,96. Diese wurden in den sonstigen Vermögensgegenständen erfasst.

In den Rückstellungen für die Jahresabschlusskosten sind T€ 3 für die Erstellung und T€ 12 für die Prüfung des Jahresabschlusses erfasst.

Nach den uns vorgelegten Unterlagen und Auskünften der Geschäftsführung sind die Rückstellungen ausreichend bemessen.

<b><u>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</u></b>	<b>€ <u>6.411.124,88</u></b>
	(31.12.2019 € 6.691.066,55)

	<u>Gesamt</u>	<u>OSPA</u> <u>5200552445</u>	<u>OSPA</u> <u>5170001977</u>
	€	€	€
Stand am 1. Januar 2020	6.691.066,55	5.955.919,28	735.147,27
Tilgungen	<u>-279.941,67</u>	<u>- 234.847,14</u>	<u>-45.094,53</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u>6.411.124,88</u>	<u>5.721.072,14</u>	<u>690.052,74</u>

Die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 valutierenden Darlehen in Höhe von 6.411 T€ sind, bis auf die Tilgung des folgenden Jahres, langfristige Verbindlichkeiten. Die Tilgungen erfolgten planmäßig. Aus den Bankdarlehen entstanden 2020 Zinsaufwendungen von insgesamt T€ 236 (2019: T€ 245).

Einzelheiten über die Darlehenskonditionen sind der Anlage 11 zu entnehmen.

<b><u>ERHALTENE ANZAHLUNGEN</u></b>	<b>€ <u>558.107,43</u></b>
	(31.12.2019 € 520.431,44)

Der Posten beinhaltet die Vorauszahlungen der Mieter auf die im Geschäftsjahr angefallenen Betriebskosten.

<b><u>VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</u></b>	<b>€ <u>91.264,60</u></b>
	(31.12.2019 € 47.934,34)

In der Position sind Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von T€ 48 (2019: T€ 38). Im Weiteren handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Ablesekosten und weitere Betriebskosten für die Hauswirtschaft. Weiterhin sind Verbindlichkeiten für die Sanierung der Elektrik in den Hauseingängen ausgewiesen. Sie wurden durch eine Saldenliste der Kreditoren zum 31. Dezember 2020 nachgewiesen. Die Verbindlichkeiten waren zum Ende unserer Prüfung ausgeglichen.

**SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

€ 660,00  
(31.12.2019 € 12.407,53)

Es handelt sich um von Mietern erhaltene Kautionen, welche bis zum Jahresende noch nicht auf ein Kautionskonto gebucht waren.

**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

€ 8.288,22  
(31.12.2019 € 9.574,96)

Es handelt sich um vorausgezahlte Mieten für Januar des Folgejahres.

**B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b><u>UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</u></b>	<b>€</b>	<b><u>1.612.755,77</u></b>
	(2019 €	1.476.019,84)
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen und gewerbliche Einheiten	1.059.767,14	941.720,52
Modernisierungsumlagen	22.832,82	24.425,16
Büro EVG	12.000,00	12.000,00
Stellplätze	17.119,26	12.050,06
Kurzfristige Vermietung 7 %	0,00	1.214,95
Sonstige	<u>2.480,54</u>	<u>2.469,36</u>
	1.114.199,76	993.880,05
Abgerechnete Umlagen für		
Heizung und Warmwasser	301.853,41	305.749,46
andere Betriebskosten	218.578,02	208.349,49
Abgerechnete Umlagen (Spitzen)	<u>-21.875,42</u>	<u>-31.959,16</u>
	<u>498.556,01</u>	<u>482.139,79</u>
	<u>1.612.755,77</u>	<u>1.476.019,84</u>

Die Umlagen von Heiz- und kalten Betriebskosten betreffen die mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Die laufenden Vorauszahlungen werden unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ passiviert.

<b><u>UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT</u></b>	<b><u>€ 16.563,00</u></b>
	(2019 € 16.563,00)

Es handelt sich um die Vergütung aus der Verwaltung der Objekte Lerchenweg 1 - 3 und Rosinenberg 8 - 10 mit 90 Wohneinheiten.

<b><u>ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</u></b>	<b><u>€ 50.102,69</u></b>
	(2019 € 16.416,23)

Der Posten betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2020.

<b><u>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</u></b>	<b><u>€ 194.321,47</u></b>
	(2019 € 17.452,60)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Erträge aus	€	€
Zuwendungen zur Sanierung der Osmose Fläche	177.566,96	0,00
Erstattungen Krankenkasse	7.909,57	3.332,80
der Herabsetzung von Wertberichtigungen	6.424,49	5.953,81
der Auflösung von Rückstellungen	1.391,81	752,00
aus abgeschriebene Forderungen	1.028,43	1.750,00
Versicherungserstattungen	0,00	1.791,11
Sachbezug Pkw	0,00	3.872,88
Sonstige	<u>0,21</u>	<u>0,00</u>
	<u>194.321,47</u>	<u>17.452,60</u>

**AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

€ 874.880,48  
(2019 € 729.361,91)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Betriebskosten	524.745,33	508.830,63
Kosten der Instandhaltung	347.951,15	218.191,28
Übrige Aufwendungen	<u>2.184,00</u>	<u>2.340,00</u>
	<u>874.880,48</u>	<u>729.361,91</u>

Die Betriebskosten entfallen auf:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Heizung und Warmwasser (Fernwärme)	294.781,90	286.748,73
Abwasser	60.751,68	55.015,68
Gartenanlagen, Reinigung, Winterdienst	39.917,67	31.210,65
Trinkwasser	37.816,01	35.644,87
Messgeräte, Ablesungen	36.528,74	36.272,77
Abfallbeseitigung	24.086,75	23.144,08
Hausstrom	11.424,92	13.682,50
Legionellen- und Schädlingsbekämpfung	8.065,69	356,74
Gebäudeversicherung	7.359,96	7.107,59
Schornsteinfeger	3.886,01	2.909,86
Hauswartkosten	0,00	16.600,66
Übrige	<u>126,00</u>	<u>136,50</u>
	<u>524.745,33</u>	<u>508.830,63</u>

Die Erhöhung der Instandhaltungskosten beruht unter anderem auf dem Anstieg des Vermietungsstandes und der damit verbundenen Renovierung vor Neuvermietungen von länger leerstehenden Wohnungen.

<b><u>LÖHNE UND GEHÄLTER</u></b>	<b>€ <u>119.702,80</u></b>
	(2019 € 93.597,04)

Der Anstieg der Löhne und Gehälter hängt mit der ganzjährigen Beschäftigung des gewerblichen Mitarbeiters und dem Anstieg von Aushilfslöhnen zusammen.

<b><u>SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN FÜR ALTERS- VERSORGUNG</u></b>	<b>€ <u>27.637,82</u></b>
- davon für Altersversorgung: € 846,63 (i.V.: T€ 749,13)	(2019 € 21.756,74)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Sozialversicherungsbeiträge	25.908,34	20.382,33
Berufsgenossenschaft	882,85	625,28
Altersversorgung	<u>846,63</u>	<u>749,13</u>
	<u>27.637,82</u>	<u>21.756,74</u>

<b><u>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACH- ANLAGEN</u></b>	<b>€ <u>256.860,17</u></b>
	(2019 € 252.288,02)

Vergleiche Seite 16 f. unseres Hauptberichtes und Anlage 3, Blatt 5.

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN** € **68.967,29**  
(2019 € 52.720,82)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Verwaltungskosten	29.607,57	18.169,73
Rechts- und Beratungskosten	19.828,50	20.092,43
Abschreibungen auf Forderungen und Zuführung von Wertberichtigungen zu Forderungen	15.426,53	12.842,58
Aufsichtsrat	1.830,00	1.245,00
Spenden	1.305,10	0,00
Kfz-Kosten	587,26	211,30
Übrige Aufwendungen	<u>382,33</u>	<u>159,78</u>
	<u>68.967,29</u>	<u>52.720,82</u>

**ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN** € **235.831,05**  
(2019 € 245.502,86)

Es handelt sich ausschließlich um Zinsen für langfristige Bankdarlehen.

**SONSTIGE STEUERN** € **24.245,20**  
(2019 € 23.833,77)

Der Posten enthält im Wesentlichen Grundsteuer.

**JAHRESÜBERSCHUSS** € **73.048,86**  
(2019 € 107.390,51)

## Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundlagen

### 1. Rechtliche Verhältnisse

Firma: Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Gesellschaftsvertrag: Im Berichtsjahr galt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 21. Dezember 1991 mit letzter Änderung vom 19. September 2019.

Handelsregister: Die Gesellschaft ist seit dem 28. August 1992 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nummer HRB 4013 eingetragen.

Sitz: Gelbensande

Geschäftsjahr: Kalenderjahr

Gegenstand des

Unternehmens:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnützige Zielsetzung).

Die Gesellschaft vermietet Wohnungen, deren Preise sich aus der Notwendigkeit zur Kostendeckung unter Beachtung des sozialen Mietrechts ergibt.

Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Grundstücke, Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen erwerben, veräußern und bewirtschaften sowie Wohnungen und Gebäude errichten und sanieren. Sie kann außerdem auch gewerbliche, kulturelle, sportliche und sonstige Einrichtungen errichten, verwalten, sanieren und veräußern.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die geeignet sind, den öffentlichen Zweck des Unternehmens unmittelbar zu fördern, insbesondere umfasst dies die Beteiligung an wirtschaftsfördernden Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes im Rahmen des Unternehmensgegenstandes.

Die Gesellschaft kann bei Beachtung des öffentlichen Zwecks alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der im Zusammenhang damit notwendigen Infrastrukturen übernehmen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dieses den Gesellschaftszweck in besonderem Maße unmittelbar förderlich ist.

Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich regelmäßig auf das Gebiet der Gemeinde Gelbensande.

Gesellschafter: Gemeinde Gelbensande

Stammkapital: € 7.769.400,00

Die Stammeinlage wurde geleistet, indem die Gesellschafterin zwölf Wohnblöcke in der Gemeinde Gelbensande einschließlich der zugehörigen Grundstücke sowie bestehender Verbindlichkeiten in die WGG eingebracht hat.

Am 11. November 2010 wurde die Stammkapitalerhöhung in den Jahren 2011 und 2012 um jeweils T€ 50 von der Gesellschafterversammlung beschlossen. Die notarielle Beurkundung und Anmeldung zum Handelsregister erfolgte am 25. Januar 2012 zusammen mit der Satzungsänderung zur Glättung des Stammkapitals auf € 7.769.400,00. Das Stammkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

Gesellschafter-  
versammlungen/

-beschlüsse:

**16. Januar 2020**

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018 und die Entlastung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2020
- Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RMS Nordrevision GmbH zum Abschlussprüfer für 2019

**27. Februar 2020**

- Beschluss über den Verkauf einer Teilfläche der Gemeinde an die Wohnungsgesellschaft zur Verwendung als Parkfläche.

**28. Mai 2020**

- Beschluss über den Vorschlag des Aufsichtsrates zur Prämierung des Geschäftsführers.

**2. Juli 2020**

- Beschluss über die Bereitstellung der Eigenmittel zur Sanierung der Osmose Fläche aus dem finanziellen Budget der Wohnungsgesellschaft.

**17. Dezember 2020**

- Feststellung des Jahresabschlusses 2019 und die Entlastung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2021
- Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RMS Nordrevision GmbH zum Abschlussprüfer für 2020
- Beschluss über den Anstellungsvertrag des Geschäftsführers

**Geschäftsführung:** Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt Herrn Andy Busecke, Rostock. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**Aufsichtsrat:** Die Gesellschaft hat einen aus fünf Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat. Bezüglich der Zusammensetzung des Gremiums im Berichtsjahr verweisen wir auf den Anhang (Anlage 3).

**11. März 2020**

- Bericht des Geschäftsführers
- Investitionsplanung bzw.-fortschritt. Stand Elektroerneuerung und Brandschutzmaßnahmen
- Bearbeitungsstand der Dekontaminierungsarbeiten auf dem Osmose-Gelände
- Beschluss über die Erweiterung eines Spielplatzes

**8. Juli 2020**

- Bericht des Geschäftsführers
- Investitionsplanung bzw.-fortschritt. Stand Elektroerneuerung und Brandschutzmaßnahmen
- Beschluss über die Erweiterung der Müllboxen

**14. Oktober 2020**

- Bericht des Geschäftsführers
- Informationen zur Entwicklung des Energieversorgungskonzeptes für Gelbensande
- Beschluss über die Verlängerung des Geschäftsführeranstellungsvertrages

**9. Dezember 2020**

- Bericht des Geschäftsführers
- Empfehlungen an den Gesellschafter den Jahresabschluss 2019, den Wirtschaftsplan 2021 und den neuen Geschäftsführeranstellungsvertrag zu beschließen

## 2. Wirtschaftliche Verhältnisse

- Hausbewirtschaftung:** Die Gesellschaft bewirtschaftet am 31. Dezember 2020 neun in Gelbensande gelegene Plattenwohnbauten mit insgesamt 340 Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 18.496 m<sup>2</sup>), eine Gewerbeeinheit (114 m<sup>2</sup>) als Teileigentum im Sinne des WEG sowie 143 PKW-Stellplätze auf eigenen Grundstücksflächen von insgesamt 29.156 m<sup>2</sup>.
- Finanzierung:** Der Immobilienbestand wird überwiegend durch zwei Annuitätendarlehen der OstseeSparkasse Rostock finanziert.
- Ein Darlehen über ursprünglich € 7.179.506,98 wird ab Februar 2014 mit 3,74 % p.a. verzinst und mit einer monatlichen Rate (Zins und Tilgung) von € 37.800,00 bedient. Es valutiert am 31. Dezember 2020 mit € 5.721.072,14. Der Zinssatz ist bis zum 30. Januar 2029 festgeschrieben.
- Das zweite Darlehen über ursprünglich € 981.009,21 wird ab Februar 2014 mit 2,39 % p.a. verzinst und mit einer monatlichen Rate (Zins und Tilgung) von € 5.181,06 bedient. Es valutiert am 31. Dezember 2020 mit € 690.052,74. Der Zinssatz gilt bis zum 30. Januar 2024.
- Die Darlehen sind über den Immobilienbestand der Gesellschaft grundpfandrechtlich abgesichert. Für das zweite Darlehen besteht zudem eine unbefristete, modifizierte Ausfallbürgschaft der Gemeinde Gelbensande.
- Verwaltungsbetreuung:** Die WGG betreut zwei in Gelbensande gelegene Wohnbauten mit insgesamt 90 Wohneinheiten nach Maßgabe des WEG.
- Nutzungsvereinbarung:** Es besteht mit der Energieversorgungsgesellschaft Gelbensande (EVG) ein Vertrag über die Nutzung der Geschäftsräume, deren Ausstattung und Personalkosten. Die Nutzungsvereinbarung datiert vom 25. August 2010. Die EVG hat demnach ab dem 1. Oktober 2010 ein Entgelt von € 1.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer monatlich an die WGG zu leisten.

### 3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Ribnitz-Damgarten

Steuernummer: 081/125/0236

Steuererklärung/  
Veranlagungen: Die Gesellschaft ist bis einschließlich 2019 zur Körperschaft-,  
Gewerbe- und Umsatzsteuer veranlagt.

**Wirtschaftsplan 2020 und seine Abrechnung**

Die Gesellschaft hat für 2020 in Anlehnung an die eigenbetriebsrechtlichen Vorschriften einen aus einem Erfolgsplan und einem Vermögensplan bestehenden Wirtschaftsplan aufgestellt. Dieser wurde durch die Gesellschafterversammlung auf Empfehlung des Aufsichtsrates bestätigt.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Erfolgsplans 2020 und der sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 ergebenden Ist-Zahlen führt zu folgender Abrechnung:

	<u>Plan-Zahlen</u>	<u>Ist-Zahlen</u>	<u>Abweichungen</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	1.495	1.680	185
Sonstige betriebliche Erträge	10	194	184
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-750	-1.067	317
Personalaufwand	-144	-147	3
Abschreibungen	-260	-257	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49	-70	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-237</u>	<u>-236</u>	<u>-1</u>
Ergebnis nach Ertragsteuern	65	97	32
Sonstige Steuern	<u>-25</u>	<u>-24</u>	<u>-1</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u>40</u>	<u>73</u>	<u>33</u>

Nachfolgend erläutern wir die wesentlichen Planabweichungen:

Die positive Abweichung der Umsatzerlöse gegenüber der Planung beruht maßgeblich auf einen höheren Vermietungsstand. Die durchschnittliche Leerstandsquote wurde in 2020 von 10,9 % auf 3,3 % reduziert. Dementsprechend erhöhten sich die Einnahmen aus der Vermietung. Bei einer Erhöhung der bezogenen Lieferungen und Leistungen um T€ 317 konnte ein um T€ 33 höheres von der Planung abweichendes Jahresergebnis von T€ 73 ausgewiesen werden.

Im Bereich des **Vermögensplans** 2020 ergaben sich folgende Soll-Ist-Abweichungen:

	<u>Plan-Zahlen</u>	<u>Ist-Zahlen</u>	<u>Abweichungen</u>
	T€	T€	T€
<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>			
Gewinn	40	73	33
Abschreibungen	260	257	-3
Reduzierung flüssiger Mittel	120	101	-19
Veränderung weiterer Bilanzpositionen (saldiert)	<u>0</u>	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>420</u>	<u>467</u>	<u>47</u>
<b>Finanzbedarf (Ausgaben)</b>			
Investitionen	143	187	44
Tilgung von Krediten	270	280	10
Veränderung weiterer Bilanzpositionen (saldiert)	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>-7</u>
	<u>420</u>	<u>467</u>	<u>47</u>

Wesentliche Abweichungen zum Plan sind bei den Investitionen (+ T€ 44), bei der Reduzierung der flüssigen Mittel (-T€ 19) und in der Höhe des Gewinns (T€ 33) zu verzeichnen.

Im Bereich des **Finanzplans** 2020 ergaben sich folgende Soll-Ist-Abweichungen:

	<u>Plan-Zahlen</u>	<u>Ist-Zahlen</u>	<u>Abweichungen</u>
	T€	T€	T€
Gewinn	40	73	33
Abschreibungen	260	257	-3
Tilgung von Krediten	-270	-280	-10
Investitionen	-143	-187	-44
Sonstige	<u>-7</u>	<u>36</u>	<u>43</u>
Veränderung der flüssigen Mittel	<u>-120</u>	<u>-101</u>	<u>19</u>

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 (ohne Kontokorrent)

Kreditinstitut/ Verwendung	Bank Konto-Nr.	Finanz- buchhaltung Konto-Nr.	Zinssatz %	Ursprungs- betrag TEUR	Tilgungs- modalitäten	Stand 31.12.2019 EUR	Zugang 2020 EUR	Zinsen 2020 EUR	Tilgung 2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Restlaufzeiten			Ende ZB
											bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
1. Ostseesparkasse (Altschulden)	6210552445	630	3,74	9.159.631,57	1,21% aus Annuität	5.955.919,28	0,00	218.752,86	234.847,14	5.721.072,14	243.782,55	1.071.480,90	4.405.808,69	Jan 29
2. Ostseesparkasse (Modernisierung)	6870001977	670	2,39	1.834.003,98	1,00% aus Annuität	735.147,27	0,00	17.078,19	45.094,53	690.052,74	22.954,25	196.169,45	470.929,04	Jan 24
						6.691.066,55	0,00	235.831,05	279.941,67	6.411.124,88	266.736,80	1.267.650,35	4.876.737,73	

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH, Gelbensande**

Entwicklung der Valuten der Darlehen gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundvermögens

Ende Jahr	Darlehen	Grundvermögen	Unterschied
	€	€	€
2020	6.411.124,88	8.839.538,87	2.428.413,99
2021	6.144.388,09	8.463.059,24	2.318.671,15
2022	5.844.591,25	8.214.760,11	2.370.168,86
2023	5.534.036,77	7.956.195,06	2.422.158,29
2024	5.212.330,99	7.711.293,93	2.498.962,94
2025	4.879.065,68	7.466.392,80	2.587.327,12
2026	4.533.817,48	7.221.491,67	2.687.674,19
2027	4.176.147,31	6.976.590,54	2.800.443,23
2028	3.805.599,80	6.710.959,78	2.905.359,98
2029	3.421.702,65	6.469.158,26	3.047.455,61
2030	3.023.966,04	6.227.356,74	3.203.390,70
2031	2.611.881,94	5.985.555,22	3.373.673,28
2032	2.184.923,45	5.743.753,70	3.558.830,25
2033	1.748.069,32	5.501.952,18	3.753.882,86
2034	1.321.072,33	5.260.150,66	3.939.078,33
2035	909.879,43	5.018.349,14	4.108.469,71
2036	483.041,53	4.776.547,62	4.293.506,09
2037	39.963,40	4.534.746,10	4.494.782,70
2038	2.287,95	4.292.944,58	4.290.656,63

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

Frank Winkler

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

## zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr 2020

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

Ribnitz-Dauersachen

Datum

07.06.21

Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

Manfred Labitzke

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

## zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr 2020

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

16.9.21

Datum



Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

**Bernd Kamke**

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

## zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

**Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH**

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr **2020**

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

02.09.2021

Datum



Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

Hartmut Bierholz

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

### zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr 2020

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

8.9.2020

Datum

Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

Jochen Kaap

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

## zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr 2020

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

Mietvertrag

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

23.09.2021

Datum

Jochen Kaap

Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

## Erklärung des Mitglieds des Aufsichtsorgans

Tony Schumacher

Vorname und Name des Mitglieds des Aufsichtsorgans

## zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Wohnungsgesellschaft Gelbensande mbH

Name der prüfungspflichtigen Einrichtung

Aktenzeichen des Landesrechnungshofes

im Geschäftsjahr 2020

Hiermit erkläre ich, dass, soweit mir bekannt, zwischen mir, meinem Ehepartner oder meinen Verwandten ersten Grades oder Unternehmen, an denen ich oder dieser Personenkreis direkt oder mittelbar beteiligt ist, sowie meinem Arbeitgeber<sup>1</sup>

- keinerlei geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung bestehen,
- geschäftliche Beziehungen zur oben bezeichneten prüfungspflichtigen Einrichtung nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> der prüfungspflichtigen Einrichtung zu Konditionen wie unter Dritten bestehen,

Bitte geben Sie die Art der geschäftlichen Beziehung an:

- folgende, in der als Seite 2 beigefügten Anlage aufgeführte geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der prüfungspflichtigen Einrichtung hinaus bestehen.

27.10.21

Datum



Unterschrift des Mitglieds des Aufsichtsorgans

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen.

<sup>2</sup> Unter geschäftlichen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. S. dieser Erklärung werden u. a. verstanden:

- Lieferverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme,
- Miet- und Kinderbetreuungsverträge,
- Monatskarten des Personennahverkehrs und Jahreskarten für öffentliche Einrichtungen (Zoo, Theater und ähnliches).

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2020**

Kennzahl	2020 Geschäftsjahr	2019 Vorjahr	2018 Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %(nach EigVO)	32,1	31,4	29,9
Liquiditätsgrad 3 in %	167,3	241,0	226,0
Cashflow der lfd. Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	85,0	91,0	172,0
Kapitaldienstquote in %	31,7	34,6	35,0
Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	18,8	11,8	6,7
Leerstandsquote in %	3,3	10,9	13,1
Fluktuationsrate in %	12,4	12,0	13,1
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	1.114.200,0	968.514,2	939.116,2
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	430,0	430,0	430,0

# 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 Pflichtprüfungen.

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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