

Bevollmächtigung der Bürgermeisterin zur Beschlussfassung in der Hauptversammlung der Altenkirchener Wohnungsbau AG über die Bestätigung der Bilanz 2020

<i>Organisationseinheit:</i> Verwaltungsleitung <i>Bearbeitung:</i> Gabriela von der Aa	<i>Datum</i> 10.09.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Gemäß § 71 KV M-V vertritt die Bürgermeisterin die Gemeinde Altenkirchen in der Altenkirchener Wohnungsbau AG. Damit die Bürgermeisterin in der Hauptversammlung der Bilanz für das Jahr 2020 ihre Zustimmung erteilen kann, benötigt sie die Vollmacht der Gemeindevertretung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Altenkirchen beschließt, dass die Bürgermeisterin, Frau Jutta Sill, beauftragt wird, die bereits geprüfte und testierte und durch den Aufsichtsrat der Altenkirchener Wohnungsbau AG bestätigte Bilanz 2020

mit einer Bilanzsumme von

10.581.738,11 EUR

und einem Jahresgewinn nach Steuern und Abschreibung in Höhe von

3.166,05 EUR,

der dem Verlustvortrag aus 2019 in Höhe von

1.315.524,03 EUR

zu verrechnen ist, für das Wirtschaftsjahr 2020 zu bestätigen und die Bestätigung in der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft zum Beschluss der Hauptversammlung zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Jahresabschluss Altenkirchener Wohnungsbau AG
---	---

B E R I C H T

über die Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2020

und

des Lageberichtes

für das Geschäftsjahr 2020

der

Altenkirchener Wohnungsbau Aktiengesellschaft,
Altenkirchen

Dipl. Kfm. Dr. Peter Behrens

Wirtschaftsprüfer

Inhaltsverzeichnis Prüfungsbericht	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	1
B.I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	1
B.II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG	3
B.II.1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen	3
B.II.2. Unrichtigkeiten	3
C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	3
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	6
E.I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
E.I.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
E.I.2. Jahresabschluss	7
E.I.3. Lagebericht	8
E.II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
E.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	8
E.II.2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	8
E.II.3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
F. Wirtschaftliche Verhältnisse	9
F.I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	9
F.II. Ertragslage	14
F.III. Wirtschaftsplan	15
G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 Kommunalprüfungsgesetz M-V i. V. m. § 53 HGrG	16

H.	Sonstige Feststellungen	16
H.I.	Sachverhalte mit einigem Gewicht	16
H.II.	Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	16
H.III.	Bereichsrechnungen	16
H.IV.	Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	16
H.V.	Eigenkapital	16
H.VI.	Verbindlichkeiten	17
H.VII.	Derivative Geschäfte	17
H.VIII.	Beihilfen	17
H.IX.	Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	17
H.X.	Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	17
H.XI.	Geschäftsführerbezüge	17
H.XII.	Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäfts- beziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	17
H.XIII.	Branchenspezifische Feststellungen	17
I.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	18
J.	Schlussbemerkung	23

Anlagenverzeichnis	<u>Anlage</u>
Bilanz zum 31. Dezember 2020	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	2
Anhang	3
Lagebericht	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprüfung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses	7
Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen	8
Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Vermögens- und Erfolgsplan)	9
Darlehensübersicht	10
Übersicht über die Ausreichung und Abrechnung von Fördermitteln	11
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	12
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	13

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMOG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
D & O	Directors and Officers
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
LFI-MV	Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin
p.a.	per anno
PS	Prüfungsstandard
RS HFA	Stellungnahme zur Rechnungslegung Hauptfachausschuss
UStG	Umsatzsteuergesetz
VOB, VOL, VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Leistungen und freiberufliche Leistungen

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, hat uns mit Vertrag vom Juni 2021 beauftragt, im Namen und für Rechnung der Altenkirchener Wohnungsbau AG, Altenkirchen, (im Folgenden kurz „AG“ oder „Gesellschaft“ genannt) den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 zu prüfen.

Darüber hinaus sind wir beauftragt worden,

- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens analytisch aufbereitet darzustellen (Abschnitt F)
- weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses vorzunehmen (Anlage 7)
- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG (Anlage 6) und
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft zu prüfen.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 13 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017“ maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Altenkirchener Wohnungsbau AG.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

B.1. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand hat im Jahresabschluss und im Lagebericht die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 S. 2 HGB haben wir als Abschlussprüfer zur Beurteilung der Lage der Altenkirchener Wohnungsbau AG im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung zu nehmen. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Altenkirchener Wohnungsbau AG ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Eine eigene Prognose der künftigen Entwicklung der Altenkirchener Wohnungsbau AG wird dabei von uns nicht abgegeben.

Die Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern sind weiter stabil, wobei es signifikante regionale Unterschiede gibt. Die Entwicklung in Nordrügen als ländlicher Raum ist weiterhin schwierig.

Die demografische Entwicklung in Verbindung mit der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sind die das Nachfrageverhalten nach Mietwohnungen bestimmenden Faktoren.

Die AG weist am Bilanzstichtag einen Bestand von 279 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 15.574,74 m² aus. Davon standen 27 Wohnungen leer, davon 20 wegen Vermietungsschwierigkeiten, 3 aus strukturellen Gründen wegen Unvermietbarkeit und 4 wegen Mieterwechsel.

In Verbindung mit den Bestimmungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie war die Tourismusbranche ebenfalls eingeschränkt, so dass die Nachfrage von Arbeitskräften in der Tourismusbranche nach Wohnungen ebenfalls geringer ausfiel als im Vorjahr.

Der AG ist es gelungen, die durchschnittliche Nettokaltmiete in 2020 von 5,34 €/m² monatlich auf 5,36 €/m² monatlich zu steigern.

Wesentlich beeinflusst wurde diese Entwicklung durch die vollständige Vermietung der neuen 20 altersgerechten Wohnungen in 5 Mehrfamilienhäusern.

Die Umsatzerlöse der AG betragen in 2020 TEUR 1.469,2, die im Wesentlichen durch die Vermietung der gesellschaftseigenen Gebäude und Grundstücke erzielt wurden. Erlöse aus dem Verkauf eines Grundstücks sind in Höhe von TEUR 43,7 enthalten.

Die AG hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3,2 erwirtschaftet (Vorjahr: TEUR 231,4).

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Als Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung benennt die Geschäftsführung im Lagebericht insbesondere folgende Punkte:

Mit der Vermietung der in 2019 fertiggestellten 20 bedarfsgerechten Wohnungen und dem Bezug des neu errichteten Bürogebäudes hat die AG ihre wirtschaftlichen Grundlagen weiter stabilisiert.

Mit der planmäßigen Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 607,5 und einer Sondertilgung in Höhe von TEUR 91,2 hat die AG den Schuldenabbau fortgesetzt. Für das Folgejahr sind planmäßige Tilgungen in Höhe von TEUR 601,9 geplant.

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

B.II.1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen

Im Ergebnis der Prüfung wurden keine entwicklungsbeeinträchtigenden und/oder bestandsgefährdenden Tatsachen festgestellt.

B.II.2. Unrichtigkeiten

Im Rahmen der Abschlussprüfung wurden keine wesentlichen Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung festgestellt.

C. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen

Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Gründung:	Satzung vom 12.12.1992, zuletzt geändert durch Beschluss vom 21.11.2019
Sitz:	Altenkirchen
Handelsregistereintragung:	Amtsgericht Stralsund - HRB-3199 -
Stammkapital:	EUR 6.512.900,00 Das Stammkapital wird zu 100 % von der Gemeinde Altenkirchen gehalten.
Vorstand:	Frau Petra Harder, Wiek Frau Harder ist einzelvertretungsbefugt.

Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand des Unternehmens ist die Eingehung aller Rechtsgeschäfte, insbesondere der An- und Verkauf bezüglich unbebauter und bebauter Grundstücke, grundstücksgleicher Rechte und Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes, die Bebauung unbebauter Grundstücke, vorwiegend im sozialen Wohnungsbau mit Sozialbindung der Mieten, die Instandsetzung und Sanierung der im eigenen Eigentum stehenden bebauten und unbebauten Grundstücke, die Vornahme aller sonstigen Geschäfte, die mit der Betätigung auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft zusammenhängen und geeignet sind, diese zu fördern.

Ende 2020 wurden insgesamt 279 Wohneinheiten (Vorjahr: 280 Wohneinheiten) mit einer Gesamtwohnfläche von 15.574,74 m² (Vorjahr: Gesamtwohnfläche 15.532,04 m²) bewirtschaftet. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren aus der Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten zu einer größeren Wohnung.

Mehrijahresvergleich

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Umsatzerlöse	TEUR	1.469	1.470	1.343	1.415
Materialaufwand	TEUR	739	490	556	451
von Umsatzerlösen	%	50,3	33,3	41,4	31,9
Personalaufwand	TEUR	136	132	128	112
von Umsatzerlösen	%	9,3	9,0	9,5	7,9
Betriebsergebnis	TEUR	70	302	57	267
Finanzergebnis	TEUR	./.	67	./.	70
			./.	113	./.
Jahresergebnis	TEUR	3	232	./.	56
Abschreibungen	TEUR	508	505	472	547
Eigenkapital	TEUR	5.220	5.217	4.985	5.041
von Gesamtkapital	%	49,3	46,3	42,7	42,9
Gesamtkapital	TEUR	10.582	11.277	11.667	11.743

Der Mehrjahresvergleich zeigt, dass das Berichtsjahr die positive Entwicklung des Vorjahres in eingeschränktem Umfang fortsetzt. Hauptursache dafür sind die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 330,7 als Bestandteil des Materialaufwandes, davon TEUR 233,1 für die Reinigung und malermäßige Instandhaltung von Wohnblockfassaden.

Weitere Angaben und Erläuterungen zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen enthält Anlage 8.

D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung geprüft.

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie den Sondervorschriften des Aktiengesetzes unter Beachtung der deutschen Rechnungslegungsgrundsätze aufgestellt worden.

Der Vorstand trägt die Verantwortung für die Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie die uns erteilten Auskünfte und vorgelegten Unterlagen. Unsere Aufgabe ist es, die Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Gemäß dem uns erteilten Auftrag haben wir weiterhin die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG geprüft. Einzelheiten hierzu werden von uns in der Anlage 6 dargestellt.

Art und Umfang der Prüfung

Wir haben unsere Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten Mai und Juni 2021 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Erstellung des Prüfungsberichts.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen können.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde. Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus dem Vorjahresabschluss, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung der Gesellschaft sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Saldenbestätigungen zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldspositionen der Gesellschaft haben wir nicht angefordert. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit des Ausweises überzeugt.

Ausgangspunkt der Prüfung war der von der rt Revision + Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Kiel geprüfte und am 16. Juni 2020 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2019, der mit Gesellschafterbeschluss vom 29. April 2021 festgestellt wurde.

Danach wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von EUR 231.438,27 mit dem Verlustvortrag verrechnet und dieser auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde zur Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingereicht.

Ziel unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war es, festzustellen, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht und ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. In diesem Rahmen waren die Vollständigkeit und, soweit es sich um prognostische Angaben handelt, Plausibilität der Angaben zu prüfen. Wir haben die Angaben unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, beurteilt.

Die Überprüfung des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Der Vorstand hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände /Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Gemäß dem uns erteilten Auftrag haben wir weiterhin die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG geprüft. Einzelheiten hierzu werden von uns in der Anlage 6 dargestellt.

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

E.I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nach § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB haben wir darzustellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss und der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und etwaigen ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechen.

E.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsfälle.

Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsmäßigen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchhaltung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Finanzbuchhaltung erfolgt auf dem wohnungswirtschaftlichen Anwendungsprogramm.

Mit Hilfe dieser Programme werden bearbeitet:

- Finanzbuchhaltung
- Mietbuchhaltung
- Anlagenbuchhaltung
- Betriebskostenabrechnung und
- Zahlungsverkehr

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

E.1.2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft. Gemäß § 13 Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen.

Der Jahresabschluss und die dafür angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Aufbauend auf der geprüften Vorjahresbilanz ist der vorliegende Jahresabschluss aus den Zahlen der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen richtig entwickelt worden.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

Die Gesellschaft macht hinsichtlich der Angaben zu § 285 Nr. 9 HGB von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB auf Grund gesellschaftsvertraglicher Regelungen entsprechend § 73 Abs. 1 Nr. 8 KV M-V keinen Gebrauch.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

E.I.3. Lagebericht

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens. Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 S. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

E.II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

E.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang sowie – weitergehend – in Abschnitt F.I. „Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage“ erläutert. Die Ausübung von Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten erfolgt unverändert zum Vorjahr.

Die Bewertung der Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen erfolgt unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Vorschriften zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Nutzungsdauer der Gebäude beträgt zwischen 15 und 50 Jahren.

Die Altenkirchener Wohnungsbau AG hat in den Jahren 1994 bis 2000 Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 715,0 vorgenommen.

Eine Überbewertung der Bauten ist danach nicht zu erkennen.

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 279 eigene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 15.574,74 m².

Die Ist-Nettokaltmiete betrug in 2020 5,36 EUR/m² monatlich.

E.II.2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Einfluss auf ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht festgestellt worden.

E.II.3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir unter Würdigung der in Abschnitt E.II.1. erläuterten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu der Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

F. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt.

Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die Anlage 7 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus weitgehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

F.I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt.

Vermögensstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR :
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Grundstücke und Bauten	9.662	91,3	10.204	90,5	./ 542
Übrige Sachanlagen	1	0,0	1	0,0	0
Finanzanlagen	304	2,9	304	2,7	0
Langfristig gebundenes Vermögen	9.967	94,2	10.509	93,2	./ 542

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vorräte	380	3,6	339	3,0	41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	134	1,3	138	1,2	./. 4
Liquide Mittel	97	0,9	286	2,5	./. 189
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,1	5	0,1	./. 1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	615	5,8	768	6,8	./. 153
Gesamtvermögen	10.582	100,0	11.277	100,0	./. 695

Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital	6.513	61,6	6.513	57,7	0
Kapitalrücklage	22	0,2	22	0,2	0
Verlustvortrag	./. 1.318	./. 12,5	./. 1.550	./. 13,7	232
Jahresergebnis	3	0,0	232	2,1	./. 229
Eigenkapital	5.220	49,3	5.217	46,3	3
Rückstellungen	204	1,9	190	1,7	14
Verbindlichkeiten mit einer RLZ von mehr als 5 Jahren	458	4,3	1.244	11,0	./. 786
Verbindlichkeiten mit einer RLZ von mehr als 1 bis 5 Jahren	3.636	34,4	3.419	30,3	217
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.064	10,1	1.207	10,7	./. 143
Fremdkapital	5.362	50,7	6.060	53,7	./. 698
Gesamtkapital	10.582	100,0	11.277	100,0	./. 695

Das Sachanlagevermögen hat sich in Höhe von TEUR 542 als Saldo aus Zugängen in Höhe von TEUR 8, Abgängen in Höhe von TEUR 42 sowie Abschreibungen in Höhe von TEUR 508 verringert.

Die Zugänge betreffen Anschaffungskosten für Brandschutztüren sowie Vermessungs- und Gutachtenkosten für Grund und Boden.

Die Tochtergesellschaft Energie- und Dienstleistungsgesellschaft Wittow mbH hat auf das Darlehen Tilgungen in Höhe von TEUR 17 geleistet. Der Saldo aus laufendem Verrechnungsverkehr ist um TEUR 3 höher gegenüber dem Vorjahr.

Die Liquiden Mittel haben sich um insgesamt TEUR 189 verringert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich in Höhe des Jahresüberschusses von TEUR 3 erhöht.

Das Fremdkapital der Gesellschaft hat sich insgesamt per Saldo um TEUR 698 verringert.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr planmäßige Tilgungen auf Darlehen in Höhe von TEUR 607 sowie eine Sondertilgung in Höhe von TEUR 91 erbracht.

Bezüglich der Gesamtentwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die vom Vorstand der AG erstellte Kreditentwicklung in der Anlage 10 dieses Berichtes.

Finanzlage (Kapitalflussrechnung nach DRS 21)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (=kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) in Anlehnung des DRS 21 mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt.

	<u>2020</u> TEUR	<u>2019</u> TEUR
Periodenergebnis	3	232
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	508	505
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	14	1
Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0	0
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./.	159
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./.	20
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	42	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>67</u>	<u>70</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>585</u>	<u>947</u>
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	./.	73
Erhaltene Zinsen	<u>16</u>	<u>27</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>8</u>	./.
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	./.	603
Gezahlte Zinsen	./.	<u>97</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	./.	<u>700</u>
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds	./.	201
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	<u>286</u>	<u>85</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>97</u>	<u>286</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>97</u>	<u>286</u>

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit

	<u>2020</u> <u>TEUR</u>	<u>2019</u> <u>TEUR</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	585	947
Zinsaufwendungen	./. 83	./. 97
Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	./. <u>699</u>	./. <u>603</u>
	./. <u><u>197</u></u>	<u><u>247</u></u>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2020 nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 607, die Sondertilgung in Höhe von TEUR 91 und die Zinszahlungen zu decken. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 8 wurden durch Eigenmittel finanziert.

Liquiditätskennzahlen

	<u>2020</u> <u>TEUR</u>	<u>2019</u> <u>TEUR</u>
1. Zahlungsmittel	97	286
2. Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.064	1.207
3. Kurzfristige Forderungen	84	70
4. Bestände (andere Vorräte)	380	349
<u>Liquidität ersten Grades</u> <u>(Barliquidität)=(1)/(2)*100 %</u>	9,1	23,7
<u>Liquidität zweiten Grades</u> <u>(Liquidität auf kurze Sicht)[=(1)+(3)]/(2)*100 %</u>	17,0	29,5
<u>Liquidität dritten Grades</u> <u>(Liquidität auf mittlere Sicht)[=(1)+(3)+4]/(2)*100 %</u>	52,7	57,6

Die statischen Liquiditätskennzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund des um TEUR 189 geringeren Zahlungsmittelbestandes verschlechtert.

Wohnwirtschaftliche Kennzahlen	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten je Mitarbeiter (WE*/MA, ohne Mitarbeiter Handwerksbereich, Hausmeister und GF)	279	280
Instandhaltungskosten EUR/m ²	21,23	7,32

* ohne Nebeneinheiten (Garagen, Carports usw.)

Instandhaltungsarbeiten werden sowohl durch Mitarbeiter der Tochtergesellschaft Energie- und Dienstleistungsgesellschaft Wittow mbH als auch durch Fremdhandwerker ausgeführt.

F.II. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	
Umsatzerlöse	1.469	95,5	1.470	99,6	./.	1
Bestandsveränderungen	41	2,7	./.	11	./.	0,7
Sonstige Erträge	28	1,8	16	1,1	./.	12
Gesamtleistung	1.538	100,0	1.475	100,0	./.	63
Materialaufwand	./.	739	./.	48,0	./.	490
Rohrertrag	799	52,0	985	66,8	./.	186
Personalaufwand	./.	136	./.	8,9	./.	131
Abschreibungen	./.	508	./.	33,0	./.	505
Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	85	./.	5,5	./.	47
	./.	729	./.	47,4	./.	683
Betriebsergebnis	70	4,6	302	20,5	./.	232

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Zinsen und ähnliche Erträge	16	1,0	27	1,8	./.
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	83	./.	5,4	./.
Finanzergebnis	./.	67	./.	4,4	./.
Jahresergebnis	3	0,2	232	15,8	./.

Die Erlöse der Gesellschaft resultieren ganz überwiegend aus Mieteinnahmen und Nebenkosten. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft bleiben mit TEUR 1 unter dem Vorjahresniveau. Dabei haben sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um insgesamt TEUR 10 erhöht. Die Erhöhung der Nettokaltmiete und die vollständige Vermietung der 20 neuen Wohnungen im höheren Mietpreisniveau führten zu einer Erhöhung der Sollmieten um TEUR 3,7. Die Erlösausfälle aus Leerstand und Mietminderung betragen im Berichtsjahr TEUR 75,5 (Vorjahr: TEUR 48,8) und wurden durch um TEUR 31,2 höhere Nebenkosten aus der Abrechnung des Vorjahres kompensiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betragen TEUR 43,7 (Vorjahr: TEUR 53,5).

Im Ergebnis wird ein um TEUR 186 geringerer Rohertrag gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen.

Anlagenabgang in Höhe von TEUR 42,0 sowie Aufwendungen für Energieaudit und die vorsorgliche Einstellung von Rechts- und Beratungskosten durch Durchsetzung von Garantiansprüchen gegen Baufirmen in die Rückstellungen führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen auf Darlehen sind um TEUR 9 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis der Gesellschaft um TEUR 229 gegenüber dem Vorjahr verringert. Hauptursache sind die Aufwendungen für die malermäßige Instandhaltung von Wohnblockfassaden in Höhe von TEUR 233.

F.III. Wirtschaftsplan

Die Gesellschaft hat für 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt. Bezüglich der Gegenüberstellung der Planansätze und der Ist-Zahlen sowie der Gründe für wesentliche Abweichungen verweisen wir auf unsere Ausführungen in Anlage 9.

G. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES UM DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE GEMÄß § 13 ABS. 3 KOMMUNALPRÜFUNGSGESETZ M-V I. V. M. § 53 HGRG

Auftragsgemäß haben wir bei der Prüfung § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) beachtet. Entsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäftsführung im Berichtsjahr die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt, mit der gebotenen Wirtschaftlichkeit in Übereinstimmung mit den dafür erlassenen Rechtsnormen und einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften geführt hat. Erkennbar ungewöhnliche, risikoreiche und nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle und Fehldispositionen haben wir nicht festgestellt.

Im Berichtsjahr haben sich im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht zweckentsprechend, wirtschaftlich und sparsam gewirtschaftet worden ist.

H. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN

- H.I. Sachverhalte mit einigem Gewicht
Die AG hat im Berichtsjahr ein unbebautes Grundstück in einer Größe von 711 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 43 veräußert. Der Kaufpreisberechnung liegt ein Gutachten des von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Herrn Christian Lohmann, zugrunde.

Für die Reinigung und malermäßige Instandhaltung von Wohnblockfassaden wurden im Berichtsjahr TEUR 233 aufgewendet.
- H.II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit
Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Die Finanzlage ist gesichert.
- H.III. Bereichsrechnungen
Bereichsrechnungen entfallen für die Gesellschaft.
- H.IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen
Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.664 aus, davon sind TEUR 1.942 durch Bürgschaften und TEUR 245 durch einen Schuldbeitritt der alleinigen Gesellschafterin, der Gemeinde Altenkirchen, besichert. Eine detaillierte Aufstellung dazu ist in der Darlehensübersicht in Anlage 10 enthalten.
- H.V. Eigenkapital
Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr in Höhe des Jahresüberschusses von TEUR 3 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.220. Damit wird eine Eigenkapitalquote von 49,3 % ausgewiesen.

- H.VI. Verbindlichkeiten
Die Angaben zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, gegliedert nach Bilanzpositionen, sind im Verbindlichkeitspiegel in Anlage 3, Blatt 6, enthalten. Der Kreditnachweis in Anlage 10 enthält die Angaben zu den Konditionen, Laufzeiten und Besicherung der einzelnen Darlehen.
- H.VII. Derivative Geschäfte
Derivative Geschäfte wurden nicht getätigt.
- H.VIII. Beihilfen
Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr eine Corona-Liquiditätshilfe in Höhe von TEUR 9 erhalten. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Anlage 11.
- H.IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren
Die Ausschreibungen erfolgten durch das Architektenbüro Warnkross Kartheus Architekten PartGmbH. Die Auftragsvergabe erfolgte jeweils durch Beschluss des Aufsichtsrats.
- H.X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge
Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge liegen nicht vor.
- H.XI. Geschäftsführerbezüge
Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Anhang (Anlage 3).
- H.XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung
Die von den Aufsichtsratsmitgliedern abgegebenen Erklärungen werden dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gesondert zugesandt.
- H.XIII. Branchenspezifische Feststellungen
Am 30.05.2020 endete die vertraglich vereinbarte Zinsbindung eines Kredites bei der DKB Deutsche Kreditbank AG mit einem Zinssatz in Höhe von 1,61 % p. a. Die AG leistete eine Sondertilgung in Höhe von TEUR 91.
Der Vorstand der Gesellschaft hat am 13.08.2019 das Konditionsanpassungsangebot auf den verbliebenen Kreditbetrag in Höhe von TEUR 350 mit einem Zinssatz von nominal 0,15 % p. a. fest bis zum 30.06.2024 angenommen.

I. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Altenkirchener Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Altenkirchen, unter dem Datum vom 15. Juni 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Altenkirchener Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Altenkirchen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Altenkirchener Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Altenkirchen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Altenkirchener Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Altenkirchen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 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 01. Januar 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 bzw. §§ 11 ff. KPG Mecklenburg-Vorpommern 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 der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des 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

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 01. Januar 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), Fragenkreis 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.

J. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.).

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 (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Neubrandenburg, den 15. Juni 2021



Dipl.-Kfm. Dr. Peter Behrens
Wirtschaftsprüfer

ALTENKIRCHENER WOHNUNGSBAU AKTIENGESELLSCHAFT, ALTENKIRCHEN
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	EUR	<u>31.12.2020</u> EUR	<u>31.12.2019</u> EUR	PASSIVA	EUR	<u>31.12.2020</u> EUR	<u>31.12.2019</u> EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		6.512.900,00	6.512.900,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00	II. <u>Kapitalrücklage</u>		22.583,00	22.583,00
II. <u>Sachanlagen</u>				III. <u>Bilanzverlust</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				Verlustvortrag	/. 1.318.690,08		/. 1.550.128,35
a) mit Wohnbauten	8.747.287,05		9.238.520,93	Jahresüberschuss	<u>3.166,05</u>	/. 1.315.524,03	<u>231.438,27</u>
b) mit Geschäfts- und anderen Bauten	688.403,30		733.969,30			<u>5.219.958,97</u>	<u>5.216.792,92</u>
c) ohne Bauten	<u>226.342,62</u>	9.662.032,97	231.428,62				
2. Technische Anlagen und Maschinen		6,00	6,00				
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>580,51</u>	<u>733,51</u>				
		<u>9.662.619,48</u>	<u>10.204.658,36</u>				
III. <u>Finanzanlagen</u>				B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	219.021,77		219.021,77	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Verrechnung des Deckungsvermögens		95.002,07	88.608,65
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>84.752,60</u>	303.774,37	84.752,60	2. Sonstige Rückstellungen		<u>109.015,48</u>	204.017,55
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. VERBINDLICHKEITEN			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.663.502,60		5.362.146,18
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.283,83		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 601.855,59 (Vorjahr: EUR 698.643,58)			
2. Unfertige Leistungen	<u>343.487,12</u>	379.770,95	338.694,48	2. Erhaltene Anzahlungen	400.028,57		403.167,10
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 400.028,57 (Vorjahr: EUR 403.167,10)			
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.286,26		51.509,72
1. Forderungen aus Vermietung	43.728,09		34.869,81	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.565,01 (Vorjahr: EUR 51.509,72)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.268,75		45.264,41
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		38,68	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 41.268,75 (Vorjahr: EUR 45.264,41)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.515,60		5.612,37
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.755,07		95.076,88	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.515,60 (Vorjahr: EUR 5.612,37)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 49.293,26 (Vorjahr: EUR 66.958,57)				6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.159,81</u>	5.157.761,59	2.390,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.931,32</u>	134.414,48	8.055,75	- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.402,39)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.022,16 (Vorjahr: EUR 1.022,16)				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.019,81 (Vorjahr: EUR 988,23)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.159,81 (Vorjahr: EUR 2.390,62)			
III. <u>Flüssige Mittel</u>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		96.576,63	286.412,02				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.581,20	5.626,10				
		<u>10.581.738,11</u>	<u>11.277.207,45</u>			<u>10.581.738,11</u>	<u>11.277.207,45</u>

ALTENKIRCHENER WOHNUNGSBAU AKTIENGESELLSCHAFT, ALTENKIRCHENGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Hausbewirtschaftung	1.425.353,53		1.415.987,21
b) Verkauf von Grundstücken	43.726,50		53.513,00
c) andere Lieferungen und Leistungen	<u>157,67</u>	1.469.237,70	128,00
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und unfertiger Leistungen		41.076,47	/./ 10.891,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>27.504,92</u>	<u>16.067,06</u>
		1.537.819,09	1.474.803,63
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	/./ 716.343,81		/./ 487.538,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	/./ 19.989,49		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	/./ <u>2.333,98</u>	/./ <u>738.667,28</u>	/./ <u>2.392,47</u>
<u>Rohergebnis</u>		799.151,81	984.872,21
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	/./ 102.506,63		/./ 97.168,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 19.264,12 (Vorjahr: EUR 21.724,76)	/./ <u>33.418,52</u>	/./ 135.925,15	/./ 34.477,79
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		/./ 507.903,92	/./ 505.135,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		/./ 85.070,82	/./ 47.525,82
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.751,78	27.490,39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		/./ <u>82.837,65</u>	/./ <u>96.617,07</u>
10. <u>Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</u>		3.166,05	231.438,27
11. <u>Verlustvortrag</u>		/./ <u>1.318.690,08</u>	/./ <u>1.550.128,35</u>
12. <u>Bilanzverlust</u>		/./ <u>1.315.524,03</u>	/./ <u>1.318.690,08</u>