

Geprüfter Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH für das Jahr 2021

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Dienste <i>Bearbeitung:</i> Christine Meinert	<i>Datum</i> 11.01.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Sagard bestätigt die im geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 für die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH festgestellte Bilanzsumme

von 9.394.840,21 €

und den Jahresfehlbetrag nach Steuern und Abschreibung in Höhe

von 289.096,85 €.

Der Abschlussprüfer hat den Bestätigungsvermerk uneingeschränkt erteilt. Der Jahresfehlbetrag ist dem Verlustvortrag aus den Vorjahren in Höhe

von 863.120,68 €

zuzurechnen und in das Geschäftsjahr 2022 vorzutragen.

Der Geschäftsführerin ist für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

Der Bürgermeister wird beauftragt, dies in der nächsten Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH zum Beschluss der Gesellschafterversammlung zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Jahresabschluss 2021
---	----------------------



**rt Revision + Treuhand
GmbH & Co. KG**
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kiel · Stralsund

**Jahresabschluss
und Lagebericht
zum 31. Dezember 2021
Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH
Sagard**

B E R I C H T
über die Prüfung
des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2021
der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH
Sagard

rt Revision + Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft
Schülperbaum 23, 24103 Kiel
Amtsgericht Kiel HRA 3107 KI

Inhaltsverzeichnis Prüfbericht	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
B.I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
B.II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG	4
B.II.1. Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen	4
B.II.2. Unrichtigkeiten	4
C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
E.I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
E.I.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
E.I.2. Vorjahresabschluss	9
E.I.3. Jahresabschluss	9
E.I.4. Lagebericht	10
E.II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
E.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
E.II.2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
E.II.3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
F. Wirtschaftliche Verhältnisse	12
F.I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	12
F.II. Ertragslage	17
F.III. Wirtschaftsplan	18
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	19

H. Sonstige Feststellungen	19
H.I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	19
H.II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	19
H.III. Bereichsrechnungen	19
H.IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	19
H.V. Eigenkapital	20
H.VI. Verbindlichkeiten	20
H.VII. Derivative Geschäfte	20
H.VIII. Beihilfen	20
H.IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	20
H.X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	20
H.XI. Geschäftsführerbezüge	20
H.XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäfts- beziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	20
I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	21
J. Schlussbemerkung	27

Anlagen

- Anlage 1 - Bilanz zum 31.12.2021
- Anlage 2 - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021
- Anlage 3 - Anhang 2021
- Anlage 4 - Lagebericht 2021
- Anlage 5 - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Anlage 6 - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)
- Anlage 7 - Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses
- Anlage 8 - Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen
- Anlage 9 - Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Vermögens- und Erfolgsplan)
- Anlage 10 - Darlehensübersicht
- Anlage 11 - Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- Anlage 12 - Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

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



**rt Revision + Treuhand
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schülperbaum 23 · 24103 Kiel
Telefon (04 31) 6 63 06 - 0
Fax (04 31) 6 63 06 - 620
E-Mail wp@rut-kiel.de
www.rut-kiel.de

Zweigniederlassung
Frankenwall 19 a · 18439 Stralsund

Eingetragen im Handelsregister
Amtsgericht Kiel HRA 3107 KI

A. Prüfungsauftrag

Vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, wurden wir mit Vertrag vom 10. Mai 2021 beauftragt, im Namen und für Rechnung der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

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. 4a 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.

Geschäftsführer:

Carl Holtzberg
Wirtschaftsprüfer
Rechtsanwalt
Steuerberater

Torsten Petereit
Wirtschaftsprüfer
Rechtsanwalt
Steuerberater

Jörn Butenschön
Wirtschaftsprüfer
Rechtsanwalt
Steuerberater

Thies Beuck
vereid. Buchprüfer
Steuerberater
Landwirtschaftliche
Buchstelle

Maik Mahlkow
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Hans Christian Grimm
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

elektronische Kopie

Persönlich haftende Gesellschafterin: rt audit GmbH, AG Kiel HRB: 20 642 KI

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 12 beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017“ maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH.

B. Grundsätzliche Feststellungen

B.I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Jahresabschluss und im Lagebericht die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 S. 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. 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 Lage der Gesellschaft ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

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

Die Gesellschaft hat in 2021 einen Verlust in Höhe von TEUR 289 erzielt.

Ursache hierfür sind die Kosten für Umbaumaßnahmen in zwei Gebäuden.

Der Kaltmietpreis/m², der für die Vermietung im Raum Sagard ein entscheidender Faktor ist, ist praktisch unverändert.

Die Betriebskosten/m² sind in 2021 leicht zurückgegangen.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert (von 16,8 % auf 13,3 %). Zum 31.12.2021 standen 65 Wohnungen leer. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um 1- und 3-Zimmer-Wohnungen, da auf Grund der demographi-

schen Entwicklung in der Region Sagard die Nachfrage nach diesen Wohnungen weiter stagniert.

Es gab durch die Corona-Schutzmaßnahmen Kündigungen bzw. es kamen keine neuen Mietverträge zustande, da gerade im Bereich der Gastronomie Arbeitsverträge gekündigt wurden.

Die Qualität der Wohnungen wurde durch Reparaturen und Modernisierungen weiter verbessert.

Die Investitionen in 2021 wurden während der Niedrigzinsphase durch Fremdmittel zu günstigen Konditionen mit langfristiger Zinsbindung finanziert, wodurch die Durchführung der Umbaumaßnahmen beschleunigt werden konnte.

Der Lagebericht enthält zur zukünftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken unseres Erachtens folgende Kernaussagen:

Ziel der Gesellschaft bleibt es, Sagard als Lebensmittelpunkt attraktiv zu gestalten. Hierzu sollen weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beitragen. Auch das Wohnumfeld soll, in Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, der Gemeinde Sagard, verbessert werden.

Ein Risiko besteht vor allem in der demographischen Entwicklung im Bereich Sagard/Jasmund mit hohen Arbeitslosenzahlen und weiter sinkenden Nettoeinkommen. Dies führt zur Abwanderung von Bürgern und zum Anstieg der Nachfrage nach kleineren und günstigeren Wohnungen. Hierauf soll weiter durch Umbaumaßnahmen zur Schaffung entsprechender Wohnungen reagiert werden.

Die Gesellschaft rechnet durch die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation vieler Haushalte als Folge der Corona-Pandemie mit Ertragsausfällen.

Die aktuell hohe Inflationsrate und die sich abzeichnenden erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Energieversorgung als Folge des Ukrainekriegs erschweren Planungen momentan erheblich.

Die Gesellschaft sieht sich aber in der Lage, auf diese Herausforderungen flexibel zu reagieren und ist stabil aufgestellt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich

zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet wäre.

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:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag:	in der Fassung vom 22.10.1997, zuletzt geändert am 06.06.2013
Sitz:	Sagard
Handelsregister- eintragung:	Amtsgericht Stralsund, HR B 2934
Stammkapital:	EUR 255.645,94 Das Stammkapital wird zu 100 % von der Gemeinde Sagard gehalten.
Organe:	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführung

Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar und unmittelbar) dienlich sind.

Ende 2021 wurden insgesamt 487 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 27.564,03 m² sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 194,8 m² bewirtschaftet.

		2021	2020	2019	2018				
Umsatzerlöse	TEUR	1.934	1.974	1.915	1.822				
Materialaufwand von Umsatzerlösen	TEUR %	1.981 102,4	1.508 76,4	959 50,1	947 50,6				
Personalaufwand von Umsatzerlösen	TEUR %	231 11,9	225 11,4	223 11,6	223 11,9				
Betriebsergebnis	TEUR	./.	243	./.	107	502	341		
Finanzergebnis	TEUR	./.	46	./.	25	./.	29	./.	32
Jahresergebnis	TEUR	./.	289	./.	132	473	309		
Abschreibungen	TEUR	258	243	241	242				
Eigenkapital von Gesamtkapital	TEUR %	6.373 67,8	6.662 80,0	6.794 79,3	6.321 77,0				
Gesamtkapital	TEUR	9.395	8.323	8.570	8.210				

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

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung zu unterziehen, ob die deutschen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Gemäß dem uns erteilten Auftrag haben wir weiterhin die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG geprüft. Hierzu haben wir den vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet.

Unsere Prüfung haben wir – mit Unterbrechungen – im Mai 2021 in unserem Büro in Kiel durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und 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 müssen. Gegenstand unserer Prüfung war weder die Aufdeckung und Aufklärung von strafrechtlichen Tatbeständen, wie z. B. Unterschlagungen und sonstigen Untreuehandlungen, noch von außerhalb der Rechnungslegung begangenen Ordnungswidrigkeiten. Unsere Prüfung hat sich auch nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand der Gesellschaft oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir

jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit hätten aufgedeckt werden müssen. Die Verantwortung für die Vermeidung und die Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten liegt bei der Geschäftsführung der Gesellschaft.

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 (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Anlagevermögen

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.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Geschäftsbücher, Inventare, Belege sowie das sonstige Akten- und Schriftgut der Gesellschaft. Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Auf die Einholung von Saldenbestätigungen wurde auf Grund der Überschaubarkeit der Tätigkeit verzichtet.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung 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 gem. § 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.I.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung der Gesellschaft erfolgt mit dem Programm Immotion Business, Version 3.2202.4681.1, im Hause der Gesellschaft. Die Anlagenbuchhaltung wird im Dienstleistungswege von einem externen Rechnungslegungszentrum geführt.

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

Die Buchführung und das Belegwesen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung und dem Jahresabschluss. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

E.I.2. Vorjahresabschluss

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Revisions- und Treuhand-Kommanditgesellschaft geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 18. Mai 2021 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Dieser wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2021 unverändert festgestellt.

E.I.3. 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 vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB) und den Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Ergänzende Bilanzierungsvorschriften aus dem Gesellschaftsvertrag ergaben sich nicht.

Prüfungskriterien für den Lagebericht waren die Vorschriften des § 289 HGB.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

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.4. 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 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 42 und 50 Jahre. Eine Überbewertung der Bauten ist nicht zu erkennen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewendet.

E.II.2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen bilanzpolitischen oder sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen und deren Einfluss auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

Im Berichtsjahr erfolgten keine wesentlichen bilanzpolitischen oder sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen.

E.II.3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

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.

Anlage 7 enthält weitere Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses.

Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem mittel- und langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach mittel- und langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Vermögensstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	0,1	13	0,2	./.
Grundstücke und Bauten	6.657	70,9	6.297	75,7	360
Übrige Sachanlagen	12	0,1	343	4,1	./.
Langfristig gebundenes Vermögen	6.677	71,1	6.653	80,0	24
Vorräte	682	7,3	657	7,9	25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	277	2,9	48	0,6	229
Liquide Mittel	1.740	18,5	945	11,3	795
Rechnungsabgrenzungsposten	19	0,2	20	0,2	./.
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.718	28,9	1.670	20,0	1.048
Gesamtvermögen	9.395	100,0	8.323	100,0	1.072

Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital	256	2,7	256	3,1	0
Kapitalrücklage	7.401	78,8	7.401	88,9	0
Verlustvortrag	./.	995	./.	863	./.
Jahresüberschuss	./.	289	./.	132	./.
Eigenkapital	6.373	67,8	6.662	80,0	./.
Rückstellungen	53	0,6	50	0,6	3
Verbindlichkeiten mit einer RLZ von mehr als 5 Jahren	1.244	13,2	223	2,7	1.021
Verbindlichkeiten mit einer RLZ von mehr als 1 bis 5 Jahren	787	8,4	493	5,9	294
Kurzfristige Verbindlichkeiten	938	10,0	895	10,8	43
Fremdkapital	3.022	32,2	1.661	20,0	1.361
Gesamtkapital	9.395	100,0	8.323	100,0	1.072

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich durch Kosten für den Bau der Fahrstühle an den Häusern Schulstraße 30 und 32 in Höhe von TEUR 280.

Die als Vorräte ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich um TEUR 25 erhöht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 229 erhöht. Es handelt sich um Forderungen aus den Zuwendungsbescheiden des LFI für die Baumaßnahmen Schulstraße 30 und 32.

Die liquiden Mittel haben sich um TEUR 795 erhöht.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich durch das negative Jahresergebnis 2021 um TEUR 289 verringert.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft haben sich per Saldo um TEUR 1.361 erhöht, was im Wesentlichen auf die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 1.500 zurückzuführen ist. Dem stehen unterjährig geleistete Tilgungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 115 gegenüber. Außerdem sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 36 gesunken.

Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

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

	2021 <u>TEUR</u>	2020 <u>TEUR</u>		
Periodenergebnis	./.	289	./.	132
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	258		243	
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3	./.	8	
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./.	253	8	
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Inves- titions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./.	27	34	
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0		0	
Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>46</u>		<u>25</u>	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	./.	262	./.	170
Einzahlungen aus Abgängen des Sach- anlagevermögens	0		0	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	./.	282	./.	264
Erhaltene Zinsen	<u>0</u>		<u>0</u>	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./.	282	./.	264
Ausschüttungen	0		0	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.500		0	
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	./.	115	./.	142
Gezahlte Zinsen	./.	<u>46</u>	./.	<u>25</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+	<u>1.339</u>	./.	<u>167</u>
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds	+	795	./.	261
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	<u>945</u>		<u>1.206</u>	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.740</u>		<u>945</u>	
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds				
Liquide Mittel	<u>1.740</u>		<u>945</u>	

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit

	<u>2021</u> <u>TEUR</u>	<u>2020</u> <u>TEUR</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	./.. 262	170
Zinsaufwendungen	./.. 46	./.. 25
Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	./.. <u>115</u>	./.. <u>142</u>
	<u>./.. 423</u>	<u>3</u>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2021 nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 115 sowie die Zinszahlungen zu decken. Diese wurden, wie die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 282, aus der Aufnahme eines Kredits und Eigenmitteln finanziert.

Liquiditätskennzahlen	<u>2021</u> <u>TEUR</u>	<u>2020</u> <u>TEUR</u>
1. Zahlungsmittel	1.740	945
2. Kurzfristige Verbindlichkeiten	938	895
3. Kurzfristige Forderungen	277	48
4. Bestände (andere Vorräte)	701	677
<u>Liquidität ersten Grades</u> <u>(Barliquidität)=(1)/(2)*100 %</u>	185,5	105,6
<u>Liquidität zweiten Grades</u> <u>(Liquidität auf kurze Sicht)[=(1)+(3)]/(2)*100 %</u>	215,0	110,9
<u>Liquidität dritten Grades</u> <u>(Liquidität auf mittlere Sicht)</u> <u>[=(1)+(3)+(4)]/(2)*100 %</u>	289,8	186,6

Die statischen Liquiditätskennzahlen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hauptursache dieser Entwicklung sind die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 795 gestiegenen Zahlungsmittel.

F.II. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die Ertragslage erläutern wir anhand der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefassten Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, denen wir die entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt haben.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.934	82,5	1.974	99,4	./.
Bestandsveränderungen	+ 27	+ 1,2	./.	21	./.
Sonstige Erträge	383	16,3	34	1,7	+ 349
Gesamtleistung	2.344	100,0	1.987	100,0	+ 357
Materialaufwand	./.	1.981	./.	1.508	./.
Rohhertrag	363	15,5	479	24,1	./.
Personalaufwand	./.	231	./.	225	./.
Abschreibungen	./.	258	./.	243	./.
Sonstige betriebliche Steuern	./.	37	./.	38	+ 1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	80	./.	80	0
	./.	606	./.	586	./.
Betriebsergebnis	./.	243	./.	107	./.
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	46	./.	25	./.
Finanzergebnis	./.	46	./.	25	./.
Jahresfehlbetrag	./.	289	./.	132	./.

Die Erlöse der Gesellschaft resultieren überwiegend aus Mieteinnahmen und Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen, die in 2021 um TEUR 40 gesunken sind.

Die sonstigen Erträge sind um TEUR 349 gestiegen. Hier sind der Zufluss von Mitteln zur Städtebauförderung in Höhe von insgesamt TEUR 135 und ein Zuschuss zur Ablösung von Altverbindlichkeiten von TEUR 200 enthalten.

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 473 gestiegen. Dies ist vor allem auf den Anstieg der Instandhaltungskosten um TEUR 438 auf TEUR 1.300 zurückzuführen. In dem Betrag sind TEUR 1.135 Sanierungskosten für die Schulstraße 28-32 enthalten. Dadurch ergibt sich ein um TEUR 116 gesunkener Rohhertrag.

Personalaufwand, Abschreibungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast unverändert, so dass sich das Betriebsergebnis um TEUR 136 verringert hat.

Die Zinsaufwendungen sind durch die Aufnahmen eines Darlehens um TEUR 21 gestiegen. Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein um TEUR 157 verringertes Jahresergebnis.

F.III. Wirtschaftsplan

Die Gesellschaft hat für 2021 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 Prüfungsauftrages 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 Haushaltsgrundsätzege-
setz (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 erlas-
senen Rechtsnormen und einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften geführt hat.
Erkennbar ungewöhnliche, risikoreiche und nicht ordnungsgemäß abgewickelte Ge-
schäftsvorfälle und Fehldispositionen haben wir nicht festgestellt.

Im Berichtsjahr haben sich im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung keine Anhalts-
punkte dafür ergeben, dass nicht zweckentsprechend, wirtschaftlich und sparsam ge-
wirtschaftet worden ist.

H. Sonstige Feststellungen

H.I. Sachverhalte mit einigem Gewicht

Die Gesellschaft hat in 2021 den Anbau von Aufzügen an die Gebäude Schul-
straße 30 und 32 fertig gestellt.

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 Kredit-
instituten in Höhe von TEUR 2.217 aus, die durch Bürgschaften besichert sind.

H.V. Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr in Höhe des Jahresfehlbetrags um TEUR 289 verringert und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 6.373 Damit wird eine Eigenkapitalquote von 67,8 % ausgewiesen.

H.VI. Verbindlichkeiten

Die Angaben zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang, Anlage 3, Blatt 4, enthalten.

Der Kreditnachweis in Anlage 10 enthält die Angaben zu den Konditionen und Laufzeiten der einzelnen Darlehen.

H.VII. Derivative Geschäfte

Derivative Geschäfte wurden nicht getätigt.

H.VIII. Beihilfen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Beihilfen erhalten.

H.IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Verstöße gegen Vergaberegelungen wurden nicht festgestellt.

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.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, unter dem Datum vom 10. Mai 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard:

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können,
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben,
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben,
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur

Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann,

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt,
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens,
- 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 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

Stralsund, den 10. Mai 2022



rt Revision + Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Holtzberg)
Wirtschaftsprüfer

A N L A G E N

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard
Bilanz zum 31. Dezember 2021
Sitz Sagard, Amtsgericht Stralsund HR B 2934

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
A K T I V A				
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
3. Anlagen im Bau				
	8.497,50	13.131,50	255.645,94	7.401.420,96
Verlustvortrag				863.120,68
Jahresfehlbetrag/-überschuss	6.656.740,93	6.296.880,93	1.284.365,38	132.147,85
	9.588,50	15.087,50	6.372.701,52	6.661.798,37
	2.170,00	327.670,00		
	6.676.996,93	6.652.769,93		
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen			53.435,00	49.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.216.873,50	831.867,47
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 118.243,52 (Vorjahr: EUR 114.992,08)				
2. Erhaltene Anzahlungen	681.849,64	657.252,67	655.061,70	658.258,01
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 655.061,70 (Vorjahr: EUR 658.258,01)				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.884,99	43.731,05	69.298,91	105.300,60
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 69.298,91 (Vorjahr: EUR 105.300,60)				
4. Sonstige Verbindlichkeiten			16.478,51	9.695,27
- davon aus Steuern:				
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 16.478,51 (Vorjahr: EUR 9.695,27)				
	277.293,99	4.226,45	2.957.712,62	9.695,27
	229.409,00			
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.739.930,09	944.670,82	10.991,07	6.980,71
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	18.769,56	20.749,51		
	9.394.840,21	8.323.400,43	9.394.840,21	8.323.400,43

Anlage 2

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	<u>EUR</u>	2021 <u>EUR</u>	2020 <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
Erlöse aus Hausbewirtschaftung		1.933.716,09	1.974.057,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		27.793,28	./ 20.941,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>382.824,37</u>	<u>34.044,92</u>
		2.344.333,74	1.987.160,85
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>./ 1.981.040,14</u>	<u>./ 1.508.036,24</u>
Rohergebnis		363.293,60	479.124,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	./ 185.466,20		./ 179.358,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 1.370,92 (Vorjahr: EUR 1.369,42)	<u>./ 45.774,09</u>	./ 231.240,29	./ 46.241,86
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		./ 258.257,22	./ 242.542,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		./ 79.568,96	./ 80.589,22
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,32	7,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>./ 46.110,45</u>	<u>./ 25.007,69</u>
10. Ergebnis nach Steuern		./ 251.865,00	./ 94.607,40
11. Sonstige Steuern		<u>./ 37.231,85</u>	<u>./ 37.540,45</u>
12. Jahresfehlbetrag		./ 289.096,85	./ 132.147,85
13. Verlustvortrag		<u>./ 995.268,53</u>	<u>./ 863.120,68</u>
14. Bilanzverlust		<u>./ 1.284.365,38</u>	<u>./ 995.268,53</u>

Anhang 2021
der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH

1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den für kleine Kapitalgesellschaften gültigen Vorschriften der §§242 bis 288 HGB, den einschlägigen Vorschriften des GmbHG, den zusätzlichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags sowie unter Beachtung der Gliederungsvorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Es werden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Abschreibungen bei Wohngebäuden beginnen mit dem 01.07.1993. Sie werden linear über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen. Ältere Wohngebäude werden, abhängig vom Baujahr und Erhaltungszustand, über eine kürzere Nutzungsdauer abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von netto EUR 250,01 bis netto EUR 1.000,00 wurde ein Sammelposten gemäß § 6 (2a) EStG gebildet. Dieser wird über eine Dauer von fünf Jahren gewinnmindernd aufgelöst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagespiegel.

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard
Anlagenpiegel
1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand
Stand	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2021	31.12.2021
01.01.2021	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.574,51	0,00	0,00	0,00	7.077,01	8.497,50
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.180.252,25	280.314,22	0,00	327.670,00	5.883.371,32	6.296.880,93
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, einschließlich geringwertige Wirtschaftsgüter	57.562,79	0,00	0,00	57.562,79	42.475,29	15.087,50
3. Anlagen im Bau	327.670,00	2.170,00	0,00	327.670,00	0,00	2.170,00
	12.565.485,04	282.484,22	0,00	253.623,22	6.179.469,83	6.668.499,43
	12.581.059,55	282.484,22	0,00	258.257,22	6.652.769,93	6.676.996,93

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, einschließlich geringwertige Wirtschaftsgüter

3. Anlagen im Bau

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Sonstige Rückstellungen wurden i.H. von EUR 500,00 (geringfügig für Aufbewahrung) und i.H. von EUR 12.935,00 für die Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung gebildet. Für ausstehende Abrechnungskosten von Minol wurde eine Rückstellung i.H. von EUR 40.000,00 gebildet.

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren betrifft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und beträgt EUR 1.243.947,77. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren betragen EUR 786.623,15. Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den Darlehen ist ein Betrag in Höhe von EUR 1.500.000,00 durch eine Grundschuld besichert.

Die Umsatzerlöse werden vollständig durch die Hausbewirtschaftung erzielt.

4. Sonstige Angaben

Der Bilanzverlust beträgt EUR 1.284.365,38. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Honorar für den Abschlussprüfer für 2021 wurde i.H. von EUR 5.100,00 als Rückstellung eingestellt.

Die Anzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 3 (3 Angestellte, davon 1 Mitarbeiter Teilzeit, ohne Geschäftsführerin).

Geschäftsführerin im Berichtsjahr war Frau Anke Möller.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Rene Herzberg, Versicherungsfachwirt, Aufsichtsratsvorsitzender
Ulf Reimann, Kinderanimateur, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Sandro Wenzel, Bürgermeister, Unternehmer
Henrik Hinze, Telekommunikationsmechaniker
Christiane Kaulitz, Lehrerin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben in 2021 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 2.000,00 erhalten. Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 70.000,00.

Nachtragsbericht

Die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) hat zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für die Unternehmen in Deutschland geführt. Nach dem aktuellen Stand der Entwicklungen ergeben sich hierdurch jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeiten der Gesellschaft.

Auch die Folgen des Ukrainekriegs, besonders im Bereich der Energieversorgung, und die hohe Inflation haben, stand heute, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeiten der Gesellschaft.

Sagard, den 10.05.2022

.....
Möller
(Geschäftsführer)

Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH für das Geschäftsjahr 2021

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft verfügt über 487 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 27.564,03 m².

Ein wichtiges Kriterium für die Vermietung in Sagard ist der Mietzins. Der Kaltmietpreis für Wohnungen ist dem Preisniveau der Region angepasst. Derzeit beträgt der Durchschnitt 4,58 €/m² Kaltmiete und 2,31 €/m² Betriebskosten.

Damit ist die Kaltmiete um 0,01 €/m² marginal gegenüber dem Vorjahr gestiegen, die Betriebskosten sind um 0,13 €/m² deutlich gesunken und haben das Niveau des Geschäftsjahres 2019 (2,35 €) erreicht. Es ist deutlich spürbar, dass das Bewusstsein unserer Mieter insbesondere bei den Heizkosten einzusparen, gewachsen ist.

Die zentrale Reinigung unserer Treppenaufgänge wurde gut von den Mietern angenommen, verbesserte das äußere „Erscheinungsbild“ in der Neuvermietung und erhöhte die Lebensqualität unserer Mieter.

Der Kaltmietzins liegt unter den Werten der Städte Bergen und Sassnitz, entspricht aber dem vergleichbaren Kaltmietzins aus dem ländlichen Bereich des Landkreises. Die Betriebskosten entsprechen den regionalen Werten.

Als problematisch wird nach wie vor der Leerstand an Wohnungen angesehen. Durch die Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum laufende Modernisierungen am Wohnungseigentum vorgenommen. Bedingt durch die demographische Entwicklung in der Region ist die Nachfrage nach 1-Raum-Wohnungen gleichbleibend niedrig und die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen stagnierend. Der Leerstand an Wohnungen beträgt im Berichtszeitraum ca. 13,3 %, 65 Wohnungen standen per 31.12.2021 leer. Hauptsächlich Wohnungen in der 4. und 5. Etage, insgesamt 40 Wohnungen, sind davon betroffen. Berechnet auf die Wohnfläche beträgt die Leerstandsquote 11,1 %.

Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % gesunken (2020: 16,8 %).

Fünfzehn 2-Raumwohnungen (23 % des Leerstandes) befanden sich bis zum Jahresende im Umbau (Grundrissänderungen der Wohnungen und Einbau eines Fahrstuhls) und standen dadurch zwangsweise nicht für die Vermietung zur Verfügung. Die fünfzehn Wohnungen in der Schulstraße 30 wurden ab dem 01.01.2022, nach Beendigung des 2. Bauabschnittes, der Vermietung zugeführt. 13 Wohnungen sind davon zum jetzigen Zeitpunkt vermietet. Die Reduzierung der Leerstandsquote ist eine sehr erfreuliche Entwicklung und zeigt, dass sich die Anstrengungen in diesem Bereich positiv auswirken.

Pandemiebedingt konnten einige Wohnungsanfragen, mit Besichtigungen und ersten Zusagen, nicht in Mietverträge überführt werden. Insbesondere in der Gastronomie kamen vermehrt Arbeitsverträge nicht zustande oder wurden gekündigt. Leider wurden auch bestehende Mietverträge (Gastarbeiter) aufgrund der Pandemie gekündigt. Insofern haben wir in unserer Gesellschaft in der Neuvermietung von Wohnungen negative Auswirkungen der Corona-Schutzmaßnahmen der Bundes- und Landesregierung verzeichnen müssen.

Verbesserungen des Gebäudebestandes wurden im Berichtszeitraum hauptsächlich durch laufende Reparaturen getätigt.

Beginnend im Jahr 2017 wurde durch die Gesellschaft der erste von drei Aufzügen in einem 5-geschossigen Gebäude errichtet. Anfang 2020 wurde der zweite Fahrstuhl in Betrieb genommen. Der dritte Aufzug konnte zum Dezember 2021 nach Abschluss der Bauarbeiten in Betrieb genommen werden.

Zudem wurden in den drei Bauabschnitten 35 Wohnungen modernisiert. Der Wohnblock wurde mit Vollwärmedämmung versehen. Durch diese Maßnahmen konnte erstmals ein Gebäude mit Fahrstuhlnutzung den Mietern und Interessenten aus unserem Wohnungsbestand angeboten werden. Der Mehrwert für die Gesellschaft und die Mieter hat sich eindeutig bestätigt. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und komfortablen Wohnungen ist sehr hoch. Durch die Erweiterung unseres Portfolios können wir Interessenten ein weitgefächertes Angebot unterbreiten. Die Wahrnehmung des gesamten Wohnblocks konnte deutlich gehoben werden und wirkt insgesamt ansprechend. Weitergehende Maßnahmen im Umfeld sind in Planung. Es wird verstärkt auf die Umgestaltung der Außenanlagen gesetzt, um das Wohnumfeld freundlich und angenehm zu gestalten.

Vor der Neuvermietung von Wohnungen werden diese mit neuen Sanitäreinrichtungen, neuen Innentüren und Wohnungseingangstüren ausgestattet, die Elektroverteilung wird gemäß dem neuen Standard hergerichtet, um die Attraktivität der Plattenbauwohnungen weiter zu erhöhen.

Der gesamte Wohnungsbestand ist mit modernen Fenstern, Haustüren und Türsprechanlagen ausgestattet. Das Wasserleitungssystem entspricht neuestem Standard.

Erklärtes Ziel der Gesellschaft ist, den Ort Sagard als Lebensmittelpunkt attraktiv zu gestalten. Zugute kommen dem Standort Sagard die zentrale Verkehrslage auf der Insel Rügen, die sehr gute Anbindung an das Bus- und Bahnnetz, die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und ganz wichtig die Grundschule und die Kindereinrichtung.

Die Gesellschaft wird in den kommenden Jahren die Instandhaltungen weiter ausbauen. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Investitionen aus Eigenmitteln und Fremdmitteln zu finanzieren. Aufgrund der Niedrigzinsphase konnten Fremdmittel zu günstigen Konditionen aufgenommen werden und begonnene Baumaßnahmen an dem Objekt Schulstraße 28 – 32 in deutlich kürzeren Zeitabschnitten vollständig abgeschlossen werden. Dies hat zur Folge, dass der notwendige Leerstand zur Vorbereitung der Baumaßnahmen in der Schulstraße 30 und 32 nach Fertigstellung, schneller neu vermietet werden konnte. Das Objekt trägt sich finanziell eigenständig, die Aufwendungen für Zins und Tilgung können aus den Mieteinnahmen des Objektes aufgebracht werden.

Die Gesellschaft erwog für 2022 den Rückbau eines Gebäudes (Schulstraße 118-122) um 2 Etagen. Der Rückbau würde 12 4-Raum Wohnungen betreffen. In diesem Gebäude befinden sich jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage (4- und 3-Raumwohnungen). Zur Zeit stehen nur zwei der 15 Wohnungen leer. Ein Rückbau erscheint aus heutiger Sicht nicht sinn-

voll. Es sollen weitere Möglichkeiten der Modernisierung in Betracht gezogen und abgewogen werden. Konkrete Pläne gibt es derzeit noch nicht, alle Überlegungen fließen in der Gesamtplanung für das Wohngebiet über die nächsten fünf Jahre zusammen.

In Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter, der Gemeinde Sagard, werden wir zukünftig verstärkt Investitionen in das Wohnumfeld tätigen. Die Attraktivität des bezahlbaren Wohnraumes soll erhöht werden. Ein Neubau für den vorhandenen Kindergarten ist durch den Betreiber im Bau und stellt im Zusammenhang mit dem Angebot der Grundschule ein attraktives Wohnumfeld für junge Familien dar. Der Zuzug von jungen Familien ist auch in unserer Gesellschaft spürbar. Zudem konnten in den vergangenen Monaten Interessenten gewonnen werden, die bisher in Großstädten gelebt und gearbeitet haben und hier ihren Ruhestand genießen wollen. Eine interessante und neue Entwicklung, die Potentiale für die Zukunft aufzeigt.

Verbesserungen im Wohnumfeld sind ebenfalls dringend notwendig, um die im Bestand befindlichen Gebäude attraktiver zu machen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht umlagefähig, Fördermittel des Landes bzw. des Bundes müssen in Anspruch genommen werden. In den Planungen für die nächsten fünf Geschäftsjahre ist vorgesehen, einen Teilbereich unseres Wohngebietes mit Fassadengestaltung, Balkonanlagenachrüstung und der Gestaltung der Außenanlagen abschließend fertig zu stellen. Ziel ist es unseren Mietern und Interessenten ein angenehmes Wohngefühl für langfristige Lebensplanungen zu bieten. Unsere Planungen umfassen gut ein Fünftel des Wohngebietes, so dass die Außenwirkung dieses Areals deutlich gehoben wird und als Aushängeschild der Gesellschaft dient.

II. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage ergibt in 2021 ein negatives Ergebnis von 289 T€. Grund für dieses Ergebnis ist die Investition in den Umbau der Schulstraße 30 und 32.

Durch die Größe der Gesellschaft und die daraus resultierende Wirtschaftskraft, wirken sich solch große Baumaßnahmen deutlich im Ergebnis aus.

Kredite wurden in 2021 in Höhe von 1.500 T€ mit einer Zinsbindung von 20 Jahren für die Baumaßnahmen der Schulstraße 30 und 32 aufgenommen.

Bei den bisher aufgenommenen anderen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Darlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 2 und 20 Jahren.

Auf Grund steigender Tilgungsraten und dem vereinbarten Festzins über die gesamte Laufzeit, halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Im Bilanzjahr lief bei keinem der Kredite die Zinsbindungszeit ab. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Die Bodenrichtwerte liegen im Bereich Sagard nach Auskunft des Gutachterausschusses (Stand April 2019) im Bereich bei 50 €/m². Die in der Bilanz der Gesellschaft angesetzten Bodenwerte betragen für die bebauten Flächen etwa 16 €/m² (Flächengrößen zwischen 1.000 m² und 6.000 m²) und bilden damit eine solide Bewertungsgrundlage.

Die Nutzungsdauer unserer in industrieller Bauweise errichteten Gebäude (Plattenbauten) wurde zum Eröffnungstichtag (1993) bewertet zwischen 41 und 46 Jahren. Nunmehr beträgt die Restnutzungsdauer zwischen 13 und 18 Jahren. Die Kredite sind zwischen 2024 und 2040 getilgt, der Altschuldenhilfekredit ist 2030 getilgt.

Durch die in den letzten 27 Jahren erfolgten Modernisierungen (z.T. Wärmedämmverbundsystem, den Austausch der gesamten Fenster und Haustüren, Neueinbau von Innentüren, Wohnungseingangstüren, Austausch der Hauptwasserleitungen in den Kellern/Steigleitungen, Sanierung von Bädern und Küchen und Anbau von Aufzügen) ist gewährleistet, dass die Restnutzungsdauer der Gebäude technisch erreicht wird.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer muss zukünftig auch berücksichtigt werden, dass durch einen möglichen Teilabriss kompletter Etagen die verbleibenden Wohnungen eine wirtschaftliche Aufwertung erfahren.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln und der Altschuldenhilfe weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Zur Kapitaldienstdeckung mussten im Berichtszeitraum etwa 12,51 % von den Mieterlösen (Nettokaltmiete) eingesetzt werden, etwas mehr als im Vorjahreszeitraum.

III. Voraussichtliche Entwicklung mit Hinweisen auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Als latente Risiken werden aus der demographischen Entwicklung im Bereich Sagard / Bereich Jasmund die Abwanderung von jungen Bürgern, sowie die Überalterung der Gesellschaft gesehen. Die Bedürfnisse älterer Mieter und die Anforderungen an deren Wohnumfeld stellen die Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Bedarfsgerechte Modernisierungen werden zunehmend wichtig, um diese Mieter an unser Unternehmen zu binden und ihnen das Wohnen in unseren Wohnungen weiter zu ermöglichen. Die Barrierereduzierung trägt maßgeblich zum Erfolg in der Vermietung bei. Deutlich gestiegen ist in den vergangenen 15 Jahren das Durchschnittsalter unserer Mieter, von 40 auf 45 Jahre.

Die im Bundesvergleich gesehen geringen Nettoeinkommen unserer Mieter, insbesondere in der Gastronomie und im Gastgewerbe, bestimmen in hohem Maße den Wettbewerb am Markt.

Diese drei Faktoren beeinflussen die Nachfrage an Wohnungen, aber auch die Miethöhe.

Im Berichtszeitraum verschlechterte sich die wirtschaftliche Situation in den Haushalten der Mieter durch die anhaltenden Auswirkungen der Coronapandemie, so dass im Folgejahr mit steigenden Ertragsausfällen zu rechnen ist.

Aus den wirtschaftlichen Daten unseres Unternehmens lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig in gleicher Form nachgefragt wird. Somit werden unsere Investitionen künftig auf die Teilung großer Wohnungen zur Schaffung kleinerer und preiswerterer

Wohnungen, aber auch auf qualitativ hochwertigerem Wohnraum gerichtet sein. Es wird eine gute Durchmischung unseres Portfolios angestrebt.

Tendenziell stehen eher Wohnungen in den oberen beiden Etagen leer. Die unteren 3 Etagen sind fast alle vermietet. So wird sich zukünftig anbieten, weitere Fahrstuhlnachrüstungen in Betracht zu ziehen. Die Nachfrage nach Wohnungen mit Fahrstuhl als gehobenem Standard wächst zunehmend.

Ein Rückbau oberer Etagen ist problematisch, da auch in den beiden oberen Etagen (bewohnte) Ein- und Zweiraumwohnungen gelegen sind, die von einem Rückbau betroffen wären. Werden z.B. 2 Etagen eines Wohnhauses mit 3 Aufgängen, (also insgesamt 45 Wohnungen) abgerissen, betrifft der Abriss 18 Wohnungen (6 Einraumwohnungen, 6 Zweiraumwohnungen und 6 Dreiraumwohnungen). Die 12 kleinen Wohnungen (Ein- und Zweiraum) sind belegt, während die 6 Dreiraumwohnungen leer stehen. In der Analyse unseres Wohnungsbestandes haben wir alle Objekte kritisch hinterfragt und zukünftige Investitionen darauf ausgerichtet

Preisänderungen bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen der durch uns bei einem Mieterwechsel durchgeführten Sanierungen der unsanierten Wohnung können wir den Mietertrag stabilisieren.

Die Erhöhung der Betriebskosten für die Mieter, als auch für uns als Vermieter aufgrund der gesetzlichen Änderungen in der CO₂-Besteuerung, wird weitreichende Auswirkungen auf neue Investitionen haben. Die Gesellschaft sieht sich gut gerüstet auf diese Veränderungen reagieren zu können, hier werden mittelfristig neue Lösungen erarbeitet werden müssen.

Den durch den Ukrainekrieg ausgelösten dramatischen Preissteigerungen im Bereich der Wärmeversorgung sehen wir mit Besorgnis entgegen, da unsere Mieter mit einer deutlichen Steigerung der Heizkosten zu rechnen haben. Genaue Kalkulationen sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch sehr schwierig aufzustellen. Der politische Wille hinsichtlich der Ausrichtung CO₂-Neutralität, gleichzeitigem sofortigen Ausstieg aus der Atomenergie, Nutzungsbeschränkung der Kohlekraftwerke und der sofortige Stopp der Gas- und Öllieferungen russischer Firmen, bergen viele politische wie auch wirtschaftliche Unklarheiten. Das sich rasant verändernde Umfeld konnte in den bisherigen Strategien der Gesellschaft nicht in diesem Ausmaß erkannt werden und zieht sich durch die gesamte Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Entwicklung der Baukosten und Grundstückspreise erschweren den Neubau von Wohnraum erheblich. Die Herausforderungen sind enorm. Aufgrund der derzeit historisch extrem hohen Inflationsrate erscheinen Mietanpassungen und notwendige Investitionen in zukünftige Energiegewinnungstechniken nicht vereinbar. Es bleibt abzuwarten wie sich der Konflikt weiter gestaltet. Die Gesellschaft ist stabil aufgestellt und kann durch die günstigen Mieten auch strategisch agieren. Bestehende Potentiale für Veränderungen können aktiviert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt Sagard auch zukünftig als Schulstandort für die Grundschule erhalten. Eine Abwanderung von Familien mit schulpflichtigen Kindern aus Mietwohnungen auf Grund der Tatsache, dass die Hauptschule sich nunmehr in Sassnitz befindet, war auch in diesem Jahr nicht zu erkennen.

Seit dem Frühjahr 2020 beeinträchtigt die Corona-Pandemie nachhaltig alle Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens.

Für die Gesellschaft konnten nur geringe Auswirkungen gemessen werden. Mietrückstände summierten sich jedoch aufgrund dieser Tatsache nicht, können zukünftig aber erwartet werden

Durch eine Coronaerkrankung und daraus resultierender Quarantäne wurde die Geschäftsstelle für Besucher für zwei Wochen geschlossen und nur dringende Termine wahrgenommen. Alle Aufgaben der Gesellschaft konnten trotz dieser Umstände vollumfänglich erledigt werden.

IV. Sonstige Angaben

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die berichtspflichtig wären.

In der Gesellschaft sind 3 Angestellte (z.T. Teilzeitbeschäftigt) und der Geschäftsführer tätig. Die Verwaltung und Bewirtschaftung der 487 Wohnungen wird durch 2 Mitarbeiterinnen durchgeführt, die gleichfalls die Mietbuchhaltung und die Finanzbuchhaltung durchführen. Die operativen Vermietungsgeschäfte werden von allen Mitarbeitern vorgenommen. Um für die Mieter und Mietinteressenten ständig und auch am Wochenende ansprechbar zu sein, wird von den Mitarbeitern der Gesellschaft seit Jahren eine telefonische Bereitschaft durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unseres Wohnungsunternehmens die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung über Jahre widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt.

Sagard, den 10.05.2022

.....
Möller
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard:

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH – 31.12.2021“

resabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

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

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

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH – 31.12.2021

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, Fä-

schungen, 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 des Unternehmens,
- 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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

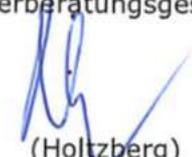
Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreis 11 bis 16, durchgeführt.

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.

Stralsund, den 10. Mai 2022



rt Revision + Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Holtberg)
Wirtschaftsprüfer

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

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?**

Für die Organe der Gesellschaft bestehen keine Geschäftsordnungen.

Da die Gesellschaft nur eine Geschäftsführerin hat, ist ein Geschäftsverteilungsplan entbehrlich. Aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben sich Zustimmungsvorbehalte. Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans existieren nicht.

Angesichts der überschaubaren Größenordnung der Gesellschaft und ihrer Geschäftstätigkeit besteht kein Bedürfnis nach weitergehenden Regelungen.

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

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlung statt. Niederschriften wurden erstellt.

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

Die Geschäftsführerin ist auskunftsgemäß in keinem Kontrollgremium i.S.v. § 125 Abs. 1 Satz 3 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?**

Eine Aufteilung erfolgt nicht, weil die Organmitglieder jeweils nur einen festgelegten Betrag erhalten (Geschäftsführer: Fixgehalt, Aufsichtsratsmitglieder: Sitzungsgeld pro Sitzung).

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 schriftlich festgelegter Organisationsplan existiert nicht. Die Aufteilung der Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten der Mitarbeiter werden durch die Geschäftsführerin festgelegt. Angesichts der geringen Größe des Unternehmens ist dies ausreichend.

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen die durch die Geschäftsführung festgelegten Zuständigkeiten haben sich nicht ergeben.

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

Spezielle Vorkehrungen zur Korruptionsprävention sind angesichts der geringen Unternehmensgröße nicht erforderlich.

- 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?**

Für Investitionen und Kreditaufnahmen, die bestimmte Größenordnungen überschreiten, besteht ein Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats, der im Gesellschaftsvertrag festgelegt ist. Anhaltspunkte für eine Nichteinhaltung haben sich nicht ergeben.

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

Die Verträge sind zentral am Unternehmenssitz in den Geschäftsräumen archiviert, so dass eine ordnungsmäßige Dokumentation vorliegt.

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 erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan, der aus Investitions-, Finanz- und Vermögensplan besteht. Der Planungszeitraum umfasst das Geschäftsjahr und die folgenden vier Jahre. Der Umfang der Planung ist ausreichend und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden einmal jährlich untersucht und ausgewertet.

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens. Eine eigenständige Kostenrechnung ist entbehrlich.

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

Es existiert ein funktionierendes Finanzmanagement.

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

Ein zentrales Cash-Management existiert nicht und ist auch nicht erforderlich.

Der Einzug der Mieten und die Überwachung der Zahlungseingänge ist sachgerecht organisiert, so dass die Miet- und Nebenkostenforderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

- 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?**

Der Einzug der Miet- und Nebenkostenforderungen ist durch das vorhandene Mietverwaltungssystem zeitnah und effektiv gewährleistet.

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

Angesichts der geringen Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit seiner Geschäftsprozesse ist ein eigenständiges Controlling entbehrlich. Die Controllingaufgaben werden durch den Geschäftsführer wahrgenommen.

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

Es existieren keine Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens wurden als Risiken die Entwicklung des Leerstandes sowie Schäden an der Gebäudesubstanz identifiziert. Diese Indikatoren werden laufend überwacht.

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

Die Überwachung ist ausreichend.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Eine separate Dokumentation der Überwachungsmaßnahmen ist entbehrlich, weil sich diese aus der laufenden Geschäftstätigkeit quasi automatisch ergeben.

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

Soweit sich Änderungen ergeben, werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten 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. antizipatives Hedging)?**
- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**
- 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?**
- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

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

Antwort a) – f)

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate. Damit sind Regelungen hinsichtlich des Einsatzes solcher Instrumente entbehrlich und liegen auch nicht vor.

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 eigenständige interne Revision ist nicht eingerichtet und angesichts der Größe des Unternehmens auch weder erforderlich noch sinnvoll.

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

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

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**
- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**
- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

zu b) bis f): entfällt

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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Organkredite wurde im Geschäftsjahr nicht gewährt.

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

Anhaltspunkte für eine Umgehung von Zustimmungserfordernissen 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?**

Anhaltspunkte für solche Sachverhalte 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 angemessen geplant und vor Realisierung geprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es findet eine Überwachung und die Untersuchung von Abweichungen statt.

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

Überschreitungen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

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

Derartige Geschäfte wurden nicht abgeschlossen.

Fragenkreis 9: Vergaberegulung

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße haben sich nicht ergeben.

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

Vergleichsangebote werden eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Berichterstattung erfolgt in den regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick von der Lage der Gesellschaft.

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?

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen sind nicht erkennbar.

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

Besondere Wünsche des Überwachungsorgans wurden nicht geäußert.

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

Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung bestehen nicht.

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

Es besteht eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt für den Geschäftsführer. Inhalt und Konditionen wurden auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates erörtert.

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

Derartige Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht bekannt geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände existieren nicht.

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?

Aufgrund der laufenden umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen an den Immobilien der Gesellschaft und den seit dem Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung vorgenommenen Abschreibungen ist denkbar, dass der Verkehrswert der Immobilien den Buchwert übersteigt. Für die Vermögenslage der Gesellschaft hat dies keine Auswirkungen, weil eine Veräußerung von vorhandenen Bestandsimmobilien nicht beabsichtigt ist.

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?

Hinsichtlich der Kapitalstruktur verweisen wir auf die Darstellung der Vermögens- und Finanzlage im Prüfungsbericht.

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

Die Gesellschaft ist nicht konzernangehörig.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln i. H. v. insgesamt EUR 229.409,00 und einen Zuschuss zur Ablösung von Altverbindlichkeiten i. H. v. EUR 200.000,00 erhalten. Anhaltspunkte für die Missachtung von Verpflichtungen und Auflagen aus diesen Zuschüssen oder aus in früheren Jahren erhaltenen Finanz- und Fördermitteln sind nicht erkennbar.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Die Gesellschaft ist nur in einem Segment tätig.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr aufwandswirksame Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien i. H. v. TEUR 1.134 vorgenommen, die zu dem ausgewiesenen

Jahresfehlbetrag von TEUR 289 geführt haben. Auf die Antworten zu Frage 15 a) und b) wird verwiesen.

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

Soweit Leistungsbeziehungen zur Alleingesellschafterin, der Gemeinde Sagard, bestehen, werden diese zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Die Gesellschaft ist nicht zur Abführung einer Konzessionsabgabe verpflichtet.

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 für die Verluste?**

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Modernisierung des Objektes Schulstraße 28-32 Aufwendungen für die Modernisierung i. H. v. TEUR 1.134 aufwandswirksam, woraus sich im Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag ergibt.

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

Die Modernisierungsmaßnahme erfolgte planmäßig, um zukünftig zeitgemäßen Wohnraum zu verbesserten Mieten anbieten zu können. Diese Modernisierung führt zu einer Erhaltung und Verbesserung der Vermögenssubstanz der Gesellschaft und langfristig zu einer verbesserten Ertragskraft. Ein Absehen von solchen aufwandswirksamen Modernisierungsmaßnahmen ist deshalb nicht angezeigt.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Vgl. Antwort zu 15. a).

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

Wesentlicher Faktor für die Ertragslage des Unternehmens ist die Belegung des vorhandenen Immobilienbestandes bzw. die Leerstandsquote. Die Gesellschaft bemüht sich, das vorhandene Wohnungsangebot durch Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen an die vorhandene Nachfrage anzupassen, um eine möglichst gute Auslastung der vorhandenen Immobilien zu erreichen.

In der Vergangenheit hat die Gesellschaft Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen bevorzugt aus Eigenmitteln finanziert. Die Gesellschaft beabsichtigt nunmehr, größere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auch durch Fremdkapital zu finanzieren, da die Belastung angesichts des niedrigen Zinsniveaus vertretbar erscheint.

Die Auswirkungen der aufwandswirksamen Modernisierungsmaßnahmen sind nur temporär, nämlich im Zeitraum der Durchführung. Das operative Ergebnis aus der Vermietung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird dadurch nicht verschlechtert und langfristig verbessert und bleibt auch im Zeitraum der Durchführung der Maßnahme positiv.

Aufgliederungen und Erläuterungen des Jahresabschlusses

Bilanz

AKTIVA

A. <u>Anlagevermögen</u>	31.12.2021	EUR	6.676.966,93
	(31.12.2020	EUR	6.652.769,93)
	2021		2020
	<u>EUR</u>		<u>EUR</u>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.497,50		13.131,50
II. Sachanlagen	<u>6.668.499,43</u>		<u>6.639.638,43</u>
	<u>6.676.996,93</u>		<u>6.652.769,93</u>

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen,
gewerbliche Schutzrechte und
ähnliche Rechte

31.12.2021	EUR	8.497,50
(31.12.2020	EUR	13.131,50)

Entwicklung:

EUR

Stand 01.01.2021	13.131,50
Zugang	0,00
Abschreibungen	<u>./.</u> 4.634,00
Stand 31.12.2021	<u>8.497,50</u>

II. <u>Sachanlagen</u>	31.12.2021	EUR	6.668.499,43
	(31.12.2020	EUR	6.639.638,43)

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 <u>EUR</u>	2020 <u>EUR</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten	6.656.740,93	6.296.880,93
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.588,50	15.087,50
3. Anlagen im Bau/ Geleistete Anzahlungen auf Bauten	<u>2.170,00</u>	<u>327.670,00</u>
	<u>6.668.499,43</u>	<u>6.639.638,43</u>

1. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten</u>	31.12.2021	EUR	6.656.740,93
	(31.12.2020	EUR	6.296.880,93)

<u>Entwicklung:</u>	<u>EUR</u>
Stand 01.01.2021	6.296.880,93
Umbuchung	327.670,00
Zugang	280.314,22
Abschreibungen	<u>./.</u> 248.124,22
Stand 31.12.2021	<u>6.656.740,93</u>

Bei dem Zugang handelt es sich um die Aktivierung zweier Fahrstühle zusammen mit den für den Einbau erforderlichen Umbaukosten in der Schulstraße 30 und 32.

Die Herstellungskosten wurden um Zuschüsse des Landesförderungsinstituts Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von EUR 94.409,00 gemindert.

2. <u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2021	EUR	9.588,50
	(31.12.2020	EUR	15.087,50)

<u>Entwicklung:</u>			<u>EUR</u>
Stand 01.01.2021			15.087,50
Zugang			0,00
Abschreibungen		./.	<u>5.499,00</u>
Stand 31.12.2021			<u><u>9.588,50</u></u>

3. <u>Anlagen im Bau</u>	31.12.2021	EUR	2.170,00
	(31.12.2020	EUR	327.670,00)

<u>Entwicklung:</u>			<u>EUR</u>
Stand 01.01.2021			327.670,00
Zugang		+	2.170,00
Umbuchung		./.	<u>327.670,00</u>
Stand 31.12.2021			<u><u>2.170,00</u></u>

Bei den in 2021 angefallenen Herstellungskosten (EUR 2.170,00) handelt es sich um Kosten für den geplanten Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Sagard, Schulstraße.

Die Umbuchung von EUR 327.670,00 betrifft die bisherigen Kosten für den Anbau eines Fahrstuhls in der Schulstraße 32.

Zum 21.12.2021 erfolgte die Inbetriebnahme.



B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	31.12.2021	EUR	681.849,64
	(31.12.2020	EUR	657.252,67)

Es handelt sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten für 2021.

Die Vorauszahlungen der Mieter belaufen sich auf EUR 655.061,70 (siehe Anlage 7/10), so dass sich per Saldo für die Gesellschaft ein Zahlungseingang ergibt.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2021	EUR	277.293,99
	(31.12.2020	EUR	47.957,50)

<u>Zusammensetzung:</u>	2021 EUR	2020 EUR
1. Forderungen aus Vermietungen	47.884,99	43.731,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>229.409,00</u>	<u>4.226,45</u>
	<u>277.293,99</u>	<u>47.957,50</u>

1. <u>Forderungen aus Vermietungen</u>	31.12.2021	EUR	47.884,99
	(31.12.2020	EUR	43.731,05)

<u>Zusammensetzung:</u>	2021 EUR
Forderungen aus Vermietung	60.215,08
Einzelwertberichtigungen	./.
Pauschalwertberichtigung	<u>./.</u>
	<u>470,00</u>
	<u>47.884,99</u>

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2021	EUR	229.409,00
	(31.12.2020	EUR	4.226,45)

Zusammensetzung:

EUR

LFI Zuwendungsbescheide Baumaßnahmen Schulstraße 30-32			229.409,00
			<u><u>229.409,00</u></u>

III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2021	EUR	1.739.930,09
	(31.12.2020	EUR	944.670,82)

Zusammensetzung:

2021
EUR

2020
EUR

1. Kasse	515,77	1.610,05
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.739.414,32</u>	<u>943.060,77</u>
	<u><u>1.739.930,09</u></u>	<u><u>944.670,82</u></u>

zu 1.

Der Kassenbestand zum 31.12.2021 ist mit dem Kassenblatt belegt.

zu 2.

<u>Zusammensetzung:</u>	2021 <u>EUR</u>	2020 <u>EUR</u>
a) Kreissparkasse Rügen Kto.-Nr. 832180505	1.017.328,34	158.328,27
b) Deutsche Kreditbank AG Kto.-Nr. 152 272	<u>722.085,98</u>	<u>784.732,50</u>
	<u><u>1.739.414,32</u></u>	<u><u>943.060,77</u></u>

Der Nachweis der Kontensalden erfolgte durch Kontoauszüge.



C. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2021	EUR	18.769,56
	(31.12.2020	EUR	20.749,51)

Zusammensetzung:

EUR

Vermögenseigenschadenversicherung	664,41
Inventarversicherung	323,66
Vermögensschadenhaftpflicht	1.020,68
Gebäudeversicherung	12.918,02
Haftpflichtversicherung	902,61
AIG Europe Limited	1.573,78
Gebäudeversicherung ET 37	<u>1.366,40</u>
	<u><u>18.769,56</u></u>

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	31.12.2021	EUR	6.372.701,52
	(31.12.2020	EUR	6.661.798,37)

<u>Zusammensetzung:</u>	2021 EUR	2020 EUR
I. Gezeichnetes Kapital	255.645,94	255.645,94
II. Kapitalrücklage	7.401.420,96	7.401.420,96
III. Verlustvortrag	./. 995.268,53	./. 863.120,68
IV. Jahresüberschuss	./. <u>289.096,85</u>	./. <u>132.147,85</u>
	<u>6.372.701,52</u>	<u>6.661.798,37</u>

I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2021	EUR	255.645,94
	(31.12.2020	EUR	255.645,94)

Es handelt sich um das in Euro umgerechnete Stammkapital der Gesellschaft gem. Gesellschaftsvertrag (DM 500.000,00).

II. <u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2021	EUR	7.401.420,96
	(31.12.2020	EUR	7.401.420,96)

III. <u>Verlustvortrag</u>	31.12.2021	EUR	995.268,53
	(31.12.2020	EUR	863.120,68)

<u>Entwicklung:</u>	EUR
Stand 01.01.2021	863.120,68
Jahresergebnis 2020	+ <u>132.147,85</u>
Stand 31.12.2021	<u>995.268,53</u>

IV. <u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2021	EUR ./.	289.096,85
	(31.12.2020	EUR ./.	132.147,85)

B. <u>Rückstellungen</u>	31.12.2021	EUR	53.435,00
	(31.12.2020	EUR	49.500,00)

	Stand 01.01.2021 EUR	Inanspruch- nahme / Auflösung EUR	Zu- führung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
a) Aufbewahrung Geschäfts- unterlagen	500,00	0,00	0,00	500,00
b) Abrechnungs- kosten Minol	40.000,00	29.743,66	29.743,66	40.000,00
c) Jahresab- schluss- kosten				
- 2021	0,00	0,00	9.900,00	9.900,00
- 2020	9.000,00	6.307,00	342,00	3.035,00
	<u>49.500,00</u>	<u>36.050,66</u>	<u>39.985,66</u>	<u>53.435,00</u>

	31.12.2021	EUR	2.957.712,62
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	31.12.2020	EUR	1.605.121,35)
	2021		2020
<u>Zusammensetzung:</u>	<u>EUR</u>		<u>EUR</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.216.873,50		831.867,47
2. Erhaltene Anzahlungen	655.061,70		658.258,01
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.298,91		105.300,60
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.478,51</u>		<u>9.695,27</u>
	<u>2.957.712,62</u>		<u>1.605.121,35</u>

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	31.12.2021	EUR	2.216.873,50
	31.12.2020	EUR	831.867,47)

Die Verbindlichkeiten betreffen Darlehensverpflichtungen, die sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt haben:

Darlehen	Stand 01.01.2021	Zugang	Tilgung	Stand 31.12.2021	Zinsen
1. Altkredit Deutsche Kreditbank AG	831.867,47	0,00	114.993,97	716.873,50	21.746,03
2. Modernisierungs- kredite KfW Sparkasse Vorpommern Darlehens-Nr. 6874339182	0,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	4.728,09
	<u>831.867,47</u>	<u>1.500.000,00</u>	<u>114.993,97</u>	<u>2.216.873,50</u>	<u>26.474,12</u>

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2021	EUR	655.061,70
	31.12.2020	EUR	658.258,01)

Es handelt sich um Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

3. Verbindlichkeiten aus			
<u>Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2021	EUR	69.298,91
	31.12.2020	EUR	105.300,60)

Diese waren im Prüfungszeitpunkt vollständig beglichen.

4. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2021	EUR	16.478,51
	31.12.2020	EUR	9.695,27)

	2021	2020
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Geleistete Kautionen von Mietern	<u>16.478,51</u>	<u>9.695,27</u>

D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2021	EUR	10.991,07
	31.12.2020	EUR	6.980,71)

Es handelt sich um vereinnahmte Mietzahlungen für das Jahr 2022.

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse 2021 EUR 1.933.716,09
(2020 EUR 1.974.057,09)

Erlöse aus Hausbewirtschaftung

<u>Zusammensetzung:</u>	<u>2021</u> <u>EUR</u>		<u>2020</u> <u>EUR</u>
Sollmieten	1.287.455,63		1.298.209,40
Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen	655.061,70		658.258,01
Heiz- und Nebenkostenabrechnung	./.	10.595,24 +	16.205,68
Sonstiges	<u>1.794,00</u>		<u>1.384,00</u>
	<u>1.933.716,09</u>		<u>1.974.057,09</u>

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen 2021 EUR + 27.793,28
(2020 EUR ./. 20.941,16)

3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>382.824,37</u>
	(2020 EUR	34.044,92)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2021 EUR</u>	<u>2020 EUR</u>
Zuschüsse Städtebauförderung	135.000,00	0,00
Zuschuss Ablösung Altverbindlichkeiten	200.000,00	0,00
Erträge aus der Anpassung der Wertberichtigungen zu Forderungen	10.083,48	20,00
Versicherungsentschädigungen	132,86	13.670,92
Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen und verjährten Verbindlichkeiten	9.041,94	8.228,11
Erträge aus Kostenerstattungen (Aufwendungen Wohnungen)	21.787,66	10.804,24
Erträge aus Kostenerstattungen	5.465,68	0,00
Sonstige Erträge	<u>1.312,75</u>	<u>1.321,65</u>
	<u><u>382.824,37</u></u>	<u><u>34.044,92</u></u>

4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>1.981.040,14</u>
	(2020 EUR	1.508.036,24)

Ausgewiesen werden Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die sich wie folgt zusammensetzen:

	<u>2021 EUR</u>	<u>2020 EUR</u>
Heizung	318.230,44	313.706,74
Instandhaltung	165.143,82	862.067,13
Aufzug	5.611,40	2.791,99
Wasserversorgung	119.027,79	123.952,28
Müllgebühren	<u>65.545,40</u>	<u>57.682,56</u>
Übertrag:	673.558,85	1.360.200,70

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Übertrag:	673.558,85	1.360.200,70
Gartenpflege	66.066,79	59.148,62
Flurreinigung	49.170,28	46.136,60
Versicherungsbeiträge	15.007,27	13.840,48
Gemeinschaftsantenne	36.074,81	31.522,27
Schornsteinfeger	8.398,55	8.009,46
Winterdienst	15.714,44	1.854,17
Beleuchtung	7.376,57	6.223,63
Entwässerung	542,48	83,30
Amtsgebäude ET 37	0,00	287,15
Sanierung Schulstraße 28-32	1.134.983,79	0,00
Sonstige Betriebskosten	4.137,06	2.929,25
Skonto	<u>./.</u> 29.990,75	<u>./.</u> 22.199,39
	<u>1.981.040,14</u>	<u>1.508.036,24</u>

5. Personalaufwand

a) <u>Löhne und Gehälter</u>	<u>2021 EUR</u>	185.466,20
	(2020 EUR	179.358,66)
b) <u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u>	<u>2021 EUR</u>	45.774,09
	(2020 EUR	46.241,86)

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

<u>2021 EUR</u>	258.257,22
(2020 EUR	242.542,29)

Zur näheren Erläuterung verweisen wir auf den Anlagespiegel und Anlage 7, Blatt 1 bis 3.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

<u>2021 EUR</u>	79.568,96
(2020 EUR	80.589,14)

<u>Zusammensetzung:</u>	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
Forderungsverluste und Veränderung der Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	15.432,89	14.665,00
Rechts- und Beratungskosten	2.687,70	9.155,11
Raumkosten	4.891,21	4.840,74
Abschluss- und Prüfungskosten	10.242,00	8.982,75
Versicherungen und Beiträge	10.854,71	7.385,44
Büro- und Verwaltungskosten	17.092,05	14.468,43
Werbe- und Reisekosten	1.394,86	1.094,88
Sonstige Reparaturen und Instandhaltungen	261,75	3.480,00
Spenden	10.761,64	7.200,00
Kosten des Geldverkehrs	3.950,15	7.416,87
Aufsichtsratsvergütung	<u>2.000,00</u>	<u>1.900,00</u>
	<u>79.568,96</u>	<u>80.589,22</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

<u>2021 EUR</u>	18,32
(2020 EUR	7,71)

9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>46.110,45</u>
	(2020 EUR	25.007,69)

Bezüglich der Zusammensetzung verweisen wir auf die Darstellung zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

10. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>./. 251.865,00</u>
	(2020 EUR	./. 94.607,40)

11. <u>Sonstige Steuern</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>37.231,85</u>
	(2020 EUR	37.540,45)

Ausgewiesen werden Grundsteueraufwendungen.

12. <u>Jahresfehlbetrag</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>./. 289.096,85</u>
	(2020 EUR	./. 132.147,85)

13. <u>Verlustvortrag</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>./. 995.268,53</u>
	(2020 EUR	./. 863.120,68)

14. <u>Bilanzverlust</u>	<u>2021 EUR</u>	<u>./. 1.284.365,38</u>
	(2020 EUR	./. 995.268,53)

Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen

1. Rechtliche Grundlagen

Die Firma der Gesellschaft lautet:

“Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH”.

Der Sitz der Gesellschaft ist Sagard.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar und unmittelbar) dienlich sind.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 255.645,94. Das gesamte Stammkapital wird von der Gemeinde Sagard gehalten.

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Die Gesellschaft wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Geschäftsführer allein vertreten.

Im Gesellschaftsvertrag ist bestimmt, dass die Geschäftsführung für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehen, der ausdrücklichen Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf, insbesondere für

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
- b) die Veräußerung des Unternehmens im Ganzen, die Errichtung, Veräußerung und Aufgabe von Betrieben, Betriebsteilen oder Betriebsstätten;
- c) den Erwerb anderer Unternehmen sowie den Erwerb einer- auch stillen - Beteiligung an anderen Unternehmen sowie den Erwerb und die Veräußerung eigener Geschäftsanteile der Gesellschaft;
- d) Anschaffungen von Vermögensgegenständen, sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten EUR 127.822,97 im Einzelfall übersteigen;
- e) die Aufnahme von Krediten, sofern der Kreditbetrag EUR 127.822,97 im Einzelfall oder EUR 255.645,94 im Geschäftsjahr übersteigt;
- f) die Erteilung von Schenkungsversprechen oder die Hingabe nicht marktüblicher Geschenke;
- g) die Übernahme von Verpflichtungen aus Bürgschaft oder selbstständiger Garantieverträge sowie jede andere Form der Übernahme der Haftung oder der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten;
- h) die Vereinbarungen mit nahen Angehörigen von Gesellschaftern oder dem Geschäftsführer und mit Gesellschaften, an denen Gesellschafter oder Geschäftsführer oder ihre Angehörigen nicht nur unwesentlich beteiligt sind;
- i) die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung von Beteiligungsunternehmen.

Geschäftsführer war im Berichtszeitraum

Frau Anke Möller, Sagard

Mitglieder waren im Berichtszeitraum:

Rene Herzberg, Versicherungsfachwirt (Aufsichtsratsvorsitzender)

Ulf Reimann, Kinderanimateur (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Sandro Wenzel, Bürgermeister

Hendrik Hinze, Telekommunikationsmechaniker

Christiane Kaulitz, Lehrerin

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlung statt.

2. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Stralsund unter der Steuernummer 082/125/00527 geführt.

Sie ist Körperschaftsteuer-, umsatzsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Von der Umsatzsteuer ist sie für die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gem. § 4 Nr. 12 UStG befreit.

Die Veranlagungen erfolgten bis zum Ende des Prüfungszeitraumes bis einschließlich des Wirtschaftsjahres 2019.



Soll-Ist-Vergleich Wirtschaftsplan 2021

Wirtschaftsplan 2021

Die Gesellschaft hat für 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt. Der Wirtschaftsplan wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14.12.2020 genehmigt.

Der Wirtschaftsplan weist einen Jahresfehlbetrag von TEUR 442,0 aus.

**Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan)
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

1. Erfolgsplan

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Abweichung TEUR
1. Umsatzerlöse	1.900	1.934	+ 34
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	0	+ 27	+ 27
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	383	+ 383
Gesamtleistung	1.900	2.344	+ 444
4. Materialaufwand	./.	1.720	./.
5. Personalaufwand	./.	225	./.
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./.	250	./.
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	60	./.
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	50	./.
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	./.	405	./.
11. Sonstige Steuern	./.	37	./.
12. Jahresergebnis	./.	442	./.

2. Finanzplan

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	./.	442
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		250
3. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		0
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		0
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		0
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		0
8. Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten		0
9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	./.	192
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	./.	507
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		0
13. Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		1.500
14. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	./.	993
		./.
		282

	Plan 2021 <u>TEUR</u>	Ist 2021 <u>TEUR</u>
15. Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	0	1.500
16. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	./. <u>178</u>	./. <u>115</u>
17. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	./. <u>178</u>	<u>1.385</u>
18. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	623	795
19. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>1.957</u>	<u>945</u>
20. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>2.580</u>	<u>1.740</u>

Übersicht über die Entwicklung der Darlehen im Geschäftsjahr 2021

Darlehen	Stand 01.01.2021 EUR	Tilgung 2021 EUR	Zugang 2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Zinssatz aktuell %	Zinsen 2021 EUR	Zins- bindung bis
DKB - Bank 760 3533	831.867,47	114.993,97	0,00	716.873,50	2,79	21.746,03	30.06.2024
SPK-Darlehen 6874339182	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1,01	4.728,09	30.06.2040
	<u>831.867,47</u>	<u>114.993,97</u>	<u>1.500.000,00</u>	<u>2.216.873,50</u>		<u>26.474,12</u>	

Anlage 10

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO)	67,8	80,0	79,3
Liquiditätsgrad 3 in %	289,8	186,6	218,8
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.077 TEUR	3 TEUR	532 TEUR
Kapitaldienstquote in %	12,5	12,9	14,8
Instandhaltungskosten in Euro pro m ² p.a.	6,00	7,91	7,76
Leerstandsquote in %	13	16	13
Fluktuationsrate in %	12,9	10,15	9,79
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	1.287.456	1.298.209	1.289.561
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter (inkl. 1/6 der Stellplätze und Garagen)	162,33	160,33	160,33

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

Anlage 12

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. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. 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.