Beschlussvorlage

078.07.495/24
öffentlich

Geprüfter Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH für das Jahr 2022

Organisationseinheit:	*Datum*
Finanzen *Bearbeitung:* Christine Meinert	03.01.2024

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	17.01.2024	Ö

Sachverhalt

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung Sagard bestätigt die im geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2022 für die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH

festgestellte Bilanzsumme von 9.599.043,43 €
und den Jahresüberschuss nach Steuern und Abschreibung in Höhe von 253.806,48 €.

Der Abschlussprüfer hat den Bestätigungsvermerk uneingeschränkt erteilt.

Der Jahresüberschuss ist mit dem Verlustvortrag aus den Vorjahren in Höhe von 1.284.365,38 € zu verrechnen und in das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen.

Der Geschäftsführerin ist für das Geschäftsjahr 2022 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	Jahreabschluss 2022 (öffentlich)

Rückert ENERWA GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft

Prüfungsbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

und

Lagebericht

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Prüfungsauftrag 1

B. Grundsätzliche Feststellungen 2

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter 2

II. Feststellungen entsprechend § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG 4

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen 4

2. Unrichtigkeiten 4

C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen 4

I. Allgemeine Angaben 4

II. Mehrjahresübersicht 5

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 7

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 11

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 11

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 11

2. Vorjahresabschluss 11

3. Jahresabschluss 12

4. Lagebericht 12

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 13

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen 13

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 14

3. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 14

F. Wirtschaftliche Verhältnisse 15

I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage 15

II. Ertragslage 21

III. Wirtschaftsplan 23

G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG i. V. m. § 53 HGrG 25

H. Sonstige Feststellungen **25**

I. Sachverhalte mit einigem Gewicht 25

II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit 25

III. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen 25

IV. Eigenkapital 26

V. Verbindlichkeiten 26

VI. Derivative Geschäfte 26

VII. Beihilfen 26

VIII. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren 26

IX. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge 26

X. Geschäftsführerbezüge 26

XI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung 27

XII. Branchenspezifische Feststellungen 27

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks **28**

J. Schlussbemerkung **33**

Anlagenverzeichnis

Nr.	Bezeichnung
1	Bilanz zum 31. Dezember 2022
2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022
3	Anhang für das Geschäftsjahr 2022 einschließlich Anlagenspiegel
4	Lagebericht 2022
5	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6	Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
7	Aufgliederung und Erläuterung zu den einzelnen Positionen des Jahresabschlusses
8	Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen
9	Soll-Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan)
10	Darlehensübersicht
11	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
12	Allgemeine Auftragsbedingungen

Abkürzungsverzeichnis

AUEV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
BGH	Bundesgerichtshof
EigVO	Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
HFA	Hauptfachausschuss
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
KPG	Kommunalprüfungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV	Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

A. Prüfungsauftrag

1. Der Landesrechnungshof des Landes Mecklenburg-Vorpommern handelnd im Namen und auf Rechnung des Geschäftsführers der **Wohnungsgesellschaft Sagard, GmbH, Sagard** (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt) erteilte uns den Auftrag, den **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022** unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022** zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten. Der Auftrag erstreckt sich auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG.

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

2. Über Gegenstand, Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf (IDW PS 450) erstellt wurde.

   Auftragsgemäß wurde die Berichterstattung um eine Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 (Anlage 7) erweitert.

3. Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften der §§ 12, 15 KPG i. V. m. § 53 Abs. 1 HGrG zu beachten und entsprechend die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zu prüfen.

4. Des Weiteren wurde der Prüfungsauftrag durch den Prüfungsvertrag auf Schwerpunkte, die in dem Grundwerk des Landesrechnungshofes zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe – Stand 17. Dezember 2022 – angegeben sind, erweitert.

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

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

6. Mit den nachfolgenden Ausführungen nehmen wir gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB vorweg zur Lagebeurteilung der Gesellschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch die Geschäftsführung Stellung; dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der künftigen Entwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Lageberichts ein.

   Unsere Stellungnahme geben wir auf Grund unserer eigenen wirtschaftlichen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben; sie kann dem Aufsichtsrat als Grundlage seiner eigenen Einschätzung der Lagebeurteilung dienen.

7. Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen:

   a) Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

   - Der Ukrainekrieg hat dramatische Preissteigerungen im Bereich der Wärmeversorgung ausgelöst. Dem sieht die Gesellschaft mit Besorgnis entgegen.
   - Die Gemeinde Sagard bleibt als Schulstandort enthalten. Dies hat positive Auswirkungen für die Vermietung von Wohnraum.
   - Der Leerstand ist durch die Aufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine gesunken.
   - Es wurde ein Garagenkomplex erworben.
   - Die Einwohnerentwicklung in Sagard wird als stabil betrachtet.
   - Die Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnraum nimmt zu.
   - Der durchschnittliche Mietzins von € 4,70 je m² wird als marktfähig eingeschätzt.

   b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

   - Das Jahresergebnis ist mit T€ 254 positiv.
   - Die geringe Kapitaldienstquote von 15,67 % belastet die Gesellschaft kaum.
   - Kredite wurden keine aufgenommen.
   - Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.
   - Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

c) Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

- Im Objekt Schulstraße 22 bis 26 sollen Balkone angebaut werden.
- Die Instandhaltungsaufwendungen sollen weiter ausgebaut werden.
- Es werden keine signifikanten Nachfrageänderungen nach Wohnraum erwartet.
- Den Bedürfnissen älterer Mieter soll verstärkt Rechnung getragen werden.
- Zukünftig ist mit positiven Ergebnissen zu rechnen.

8. Die Geschäftsführerin geht von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus. Bei unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte festgestellt, die dieser Annahme entgegenstehen. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt die im Lagebericht und Jahresabschluss getroffene Lagebeurteilung ein zutreffendes Bild der künftigen Unternehmensentwicklung.

   Der von der Geschäftsführung im Lagebericht getroffenen Aussage zur Abhängigkeit von der regionalen Wirtschaft ist zuzustimmen.

II. Feststellungen entsprechend § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

9. Nach § 321 Abs. 1 S. 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen könnten oder ihren Bestand gefährden. Derartige Tatsachen haben wir nicht festgestellt.

2. Unrichtigkeiten

a) Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

10. Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

b) Sonstige Unrichtigkeiten

11. Sonstige Unrichtigkeiten haben wir nicht festgestellt.

C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

I. Allgemeine Angaben

12. Zu den Einzelheiten der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen mit detaillierter Zahlenangabe sei auf Anlage 8 verwiesen.

13. An der Gesellschaft ist die Gemeinde Sagard beteiligt.

14. Die Gesellschaft ist in der Wohnungswirtschaft tätig. Diese umfasst auch die Betriebskostenabrechnung. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Gebiet der Gemeinde.

II. Mehrjahresübersicht

		2022	2021	2020	2019	2018
Bilanz- und Finanzkennzahlen						
Bilanzsumme	T€	9.599	9.395	8.323	8.569	8.209
Buchwert Anlageverm.	T€	6.604	6.677	6.653	6.631	6.791
Geldbestände	T€	2.240	1.740	945	1.206	755
Eigenkapital	T€	6.627	6.373	6.662	6.794	6.321
Investitionen	T€	213	282	264	81	85
Cashflow	T€	936	- 262	170	723	583
Kredite	T€	2.027	2.217	832	974	1.136
GuV-Kennzahlen						
Umsatzerlöse	T€	2.205	1.934	1.974	1.915	1.803
Materialaufwand	T€	1.143	1.981	1.508	959	947
Personalaufwand	T€	265	231	227	224	223
Abschreibungen	T€	286	258	243	241	242
Zinsaufwendungen	T€	33	46	25	29	32
Jahresergebnis	T€	254	- 289	- 132	473	309

15. Die Gesellschaft hat sich beginnend ab dem Jahre 2020 strategisch neu ausgerichtet. Auf Basis der guten wirtschaftlichen Ausgangssituation hat sie verstärkt in den Bestand der Immobilien investiert. Deutlich sichtbar wird dies an einem Anstieg des Investitionsvolumens. Dies wirkt sich in einer Erhöhung des Abschreibungsvolumens und einem konstanten Buchwert beim Anlagevermögen aus.

16. Neben den investiven Maßnahmen hat die Gesellschaft auch umfangreiche Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Deutlich wird dies an einer Erhöhung des Materialaufwandes. Da die weiteren Erlös- und Kostenpositionen nahezu konstant sind, spiegelt sich die Entwicklung des Materialaufwandes im Jahresergebnis und im Cashflow wider.

17. Die erwähnten Entscheidungen münden zum Teil in höhere Einnahmen durch höhere Mietzinsen. Deutlich wird dies an einer Steigerung der Umsatzerlöse ab 2022. Zudem konnte der Leerstand durch die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge erhöht werden.

18. Die erwähnten Maßnahmen konnten zum großen Teil aus eigener Kraft bewerkstelligt werden. Lediglich für die Sanierung in 2021 musste ein Kredit in Höhe von T€ 1.500 aufgenommen werden.

    Die Kreditaufnahme hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Zinsbelastung, da die Gesellschaft die günstige Entwicklung des Zinsniveaus bis 2020 noch ausnutzen konnte. Diese bleibt nahezu konstant. Der Ausreißer nach oben in 2021 ist auf Bereitstellungszinsen in Höhe von T€ 20 zurückzuführen.

    Wie finanziell leistungsfähig die Gesellschaft ist, erkennt man an der Entwicklung der Geldbestände. Trotz der umfangreichen Investitionen, Sanierungen und Instandhaltungen steigen diese im betrachteten Zeitraum an. Sie übersteigen zum 31. Dezember 2022 den Kreditbestand.

19. Die Entwicklung der Gesellschaft ist als positiv zu bewerten. Sie hat in den letzten Jahren an der Erneuerung des Immobilienbestandes gearbeitet ohne hierbei die wirtschaftliche Balance zu gefährden. Die ersten Früchte dieser Arbeit sind bereits erkennbar.

    Zu empfehlen ist, diesen Weg der sukzessiven und nachhaltigen Erneuerung fortzusetzen, um so die Attraktivität des Wohnungsstandortes zu erhöhen.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

20. Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen.

21. Die Verantwortung für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den gesetzlichen Vorschriften, den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und für die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsleitung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

    Die Prüfbarkeit des Jahresabschlusses zu Prüfungsbeginn war gegeben.

22. Ferner erstreckte sich die Prüfung gemäß §§ 12, 15 KPG i. V. m. 53 HGrG auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

23. Gegenstand unseres Auftrags war nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen und außerhalb der Rechnungslegung begangene Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Verantwortung für die Vermeidung und die Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten liegt bei den gesetzlichen Vertretern.

    Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben bzw. sich aus der Anwendung des Grundwerkes des Landesrechnungshofes des Landes Mecklenburg-Vorpommern verpflichtend ergeben.

24. Die Prüfung ist eine gesetzliche Pflichtprüfung nach § 11 Abs. 1 KPG.

25. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach den §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen rechnungslegungsbezogenen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

26. Unsere Prüfungsstrategie wurde auf der Grundlage des risikoorientierten Prüfungsansatzes entwickelt. Danach ist die Abschlussprüfung darauf auszurichten, dass Prüfungsaussagen mit hinreichender Sicherheit getroffen werden können. Ziel der Prüfung ist die Entdeckung wesentlicher Fehler. Ausgehend von Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, der Beurteilung der Unternehmens- und Branchenrisiken und des rechnungslegungsbezogenen Kontrollumfeldes haben wir das Fehlerrisiko (Gefahr des Auftretens wesentlicher Fehler) für jede Jahresabschlussposition (Prüffeld) bestimmt. Unter Berücksichtigung dieses Risikoprofils wurde für jedes Prüffeld ein Prüfprogramm entwickelt, das die Art der durchzuführenden Prüfungshandlungen (Systemprüfungen, analytische Prüfungshandlungen und/oder Einzelfall bezogene Prüfungshandlungen) festlegt sowie die zeitliche Abfolge der Prüfung und den Mitarbeitereinsatz plant. Soweit wir aufgrund funktionsfähiger Kontrollsysteme von der Richtigkeit der zu prüfenden Daten ausgehen konnten, wurde die Untersuchung von Einzelvorgängen eingeschränkt.

27. Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

    - Entwicklung des Anlagevermögens.

    Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen.

28. Ausgangspunkt war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

29. Die Prüfung des Lageberichts erfolgte auf Grundlage der bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnisse über die innewohnenden Risiken und das interne Kontrollsystem sowie unter Berücksichtigung der internen Organisation und der Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Wir haben darüber hinaus die Datenerfassung und -aufbereitung im Lagebericht, die Plausibilität der Prognoseannahmen sowie die richtige und vollständige Wiedergabe der Vorgänge nach Abschluss des Berichtsjahres untersucht.

30. Darüber hinaus haben wir bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 Abs. 1 HGrG und den Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ beachtet. In diesem Zusammenhang waren die Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens sowie die Funktionsfähigkeit der betrieblichen Informations- und Kontrollsysteme zu untersuchen.

31. Den Bestätigungsvermerk haben wir entsprechend § 317 Abs.1 S. 2 HGB um gesellschaftsvertragliche Regelungen erweitert.

32. Wir haben die Prüfung im Februar 2023 in unseren Büroräumen in Berlin und in den Räumlichkeiten der Gesellschaft vor Ort durchgeführt.

33. Die Prüfung wurde durchgeführt von:

- WP / StB Christian Rückert (Prüfungsleiter).

34. Die beauftragten Personen haben die von uns gemäß § 320 Abs. 2 HGB geforderten Auskünfte und Nachweise bereitwillig, vollständig und rechtzeitig erteilt. Einzelheiten über die Durchführung der Prüfung wurden von uns nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

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

35. Der gesetzliche Vertreter erteilte uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise und bestätigte uns am 23. Februar 2023 deren Vollständigkeit sowie die Vollständigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht in einer schriftlichen Erklärung. Die Geschäftsführung hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

36. Die Aufgabe des Rechnungswesens nimmt die Gesellschaft in Eigenregie wahr.

37. Buchführung und Belegwesen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die aus den geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden ordnungsgemäß in Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet. Bei der Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass das rechnungslegungsbezogene DV-System die Sicherheit der Datenverarbeitung nicht gewährleistet.

    Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung und Dokumentation des Buchungsstoffes zu gewährleisten.

2. Vorjahresabschluss

38. Für den Vorjahresabschluss wurde am 10. Mai 2022 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

39. Der Feststellungsvermerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern steht zum Zeitpunkt der Prüfung noch aus.

40. Der Jahresabschluss wurde von der Gesellschafterversammlung am 16. Juni 2022 festgestellt.

41. Der Vorjahresverlust wurde vorgetragen.

42. Die öffentliche Auslegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Vorjahr erfolgte zwischen dem 20. Dezember 2022 und 17. Januar 2023.

3. Jahresabschluss

43. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Rechtsformgebundene Regelungen sowie Normen des Gesellschaftsvertrages wurden beachtet.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen unter Beachtung des Bewertungsstetigkeitsgebotes sowie der Ansatz-, Bewertungs- und Ausweisvorschriften abgeleitet.

Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Angaben zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde auf Grund gesellschaftsvertraglicher Regelungen entsprechend § 73 Abs. 1 Nr. 8 KV M-V kein Gebrauch gemacht.

4. Lagebericht

44. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnen Erkenntnissen. Nach unserer Auffassung werden der Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Gesellschaft so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Auch die sonstigen Angaben stehen im Einklang mit der Lage des Unternehmens.

Die wesentlichen Chancen und - ggfs. auch bestandsgefährdenden - Risiken der künftigen Entwicklung sind im Lagebericht richtig dargestellt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres bis zum Abschluss unserer Prüfung sind nicht eingetreten.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

45. Nachfolgend beschreiben wir entsprechend § 321 Abs. 2 S. 4 HGB die wesentlichen Bewertungsgrundlagen, die Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten sowie die Ausnutzung sachverhaltsgestaltender Maßnahmen und stellen deren Auswirkungen auf den Jahresabschluss dar.

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

46. Auf Grund der hohen Kapitalintensität des Unternehmensgegenstandes gehört das Anlagevermögen zu den wertbestimmenden Komponenten. Für die Bewertung des Anlagevermögens und die Höhe der Abschreibungen sind die Abschreibungsmethode sowie die Schätzung der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Gebäude ausschlaggebend.

    Die Gesellschaft hat sich für die lineare Abschreibungsmethode entschieden und wendet einen durchschnittlichen Abschreibungssatz bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahre an.

    Die Prognose der Nutzungsdauer und die Wahl der Abschreibungsmethode ist in der Wohnungswirtschaft eher am oberen Rande des Üblichen.

    Dadurch entsteht keine einseitige Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

47. Für die Bewertung der anderen Bilanzpositionen ergeben sich nur geringe Bewertungsspielräume bzw. hat die Ausübung von Bewertungswahlrechten nur im Falle der Änderung Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

48. Eine Änderung der Bewertungsgrundlagen wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

49. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit dem Ziel, ein bestimmtes Jahresergebnis zu erreichen und Geschäftsvorfälle, die ohne erkennbaren wirtschaftlichen Hintergrund vorgenommen wurden, sind uns nicht bekannt geworden.

3. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

50. Insgesamt lassen diese Maßnahmen und Bilanzierungsentscheidungen keinen deutlich einseitigen Einfluss auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses erkennen.

Die Bilanzpolitik des Unternehmens ist von einem konservativen Werteverständnis geprägt.

F. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage

51. Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft im Vorjahresvergleich anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzdaten. Gliederungsmerkmal ist auf der Vermögensseite die Dauer der Gebundenheit an den Betrieb, bei den Verbindlichkeiten die Dauer der Verfügbarkeit.

	31.12.2022		Vorjahr		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN = AKTIVA					
a) Lang-und mittelfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	6.604	74,1	6.677	76,6	- 73
b) Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen und RAP	68	0,8	296	2,9	- 228
Liquide Mittel	2.240	25,1	1.740	18,5	+ 500
Kurzfristiges Vermögen	2.308	25,9	2.036	28,9	+ 272
Vermögen gesamt	8.912	100,0	8.713	100,0	+ 199
KAPITAL = PASSIVA					
a) Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	6.627	74,4	6.373	73,1	+ 254
Kredite	1.833	20,6	2.031	23,4	- 198
Mittel- und langfristiges Kapital	8.460	95,0	8.404	96,5	+ 56
b) Kurzfristiges Fremdkapital	452	5,0	309	3,5	+ 143
Kapital gesamt	8.912	100,0	8.713	100,0	+ 199

52. Unter Zugrundelegung dieser Gliederung saldierten wir einzelne Bilanzposten nach den üblichen Methoden der Bilanzanalyse:

- Bei den langfristigen Darlehen werden die im nächsten Jahr fälligen Tilgungsraten dem kurzfristigen Bereich zugeordnet.
- Die Forderungen aus der Erstattung von Betriebskosten wurden mit den geleisteten Anzahlungen auf die Betriebskosten saldiert.

53. Durch die Kapitalintensität des Unternehmensgegenstandes hat der Umfang des Anlagevermögens innerhalb der Kapitalstruktur eine große Bedeutung. Mit 74 % ist die Anlagenintensität für ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf Grund der hohen Geldbestände eher im unteren Bereich.

    Das Investitionsvolumen betrug in 2022 T€ 213 (2021 = T€ 282). Es wurden ein Gargenkomplex und ein weiteres Grundstück angeschafft.

    Abgeschrieben wurde das Anlagevermögen um T€ 286.

    Aus dieser Entwicklung heraus reduziert sich der Restbuchwert des Anlagevermögens um T€ 73.

54. Die kurzfristigen Forderungen umfassen neben den Forderungen aus Vermietungen (T€ 40) noch die sonstigen Vermögensgegenstände. Der Forderungsbestand hat sich leicht verringert. Außerdem wurden die Zuschüsse zur Sanierung (T€ 229) ausgezahlt.

55. Die Geldbestände haben sich erhöht. Zu den Ursachen sei auf die nachfolgende Kaitalflussrechnung verwiesen.

    Die Höhe der Geldbestände zum 31. Dezember 2022 ist als gut zu beurteilen. Stichtagsbezogen kann die Gesellschaft sämtliche kurzfristigen Verbindlichkeiten durch vorhandene Geldbestände bedienen (so genannte Liquidität 1. Grades, 2022 = 459,58 %; Vorjahr = 563,11 %; Abweichung zum Vorbericht resultiert aus Saldierung der Betriebskosten).

    Bei Beitreibung der Außenstände können gar 510,62 % der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (so genannte Liquidität 2. Grades, Vorjahr 658,90 %). Durch die hier vorgenommene Saldierung bei den Betriebskosten ist der Wert identisch mit der Liquidität dritten Grades.

56. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote von 74,4 % (Vorjahr: 73,1 %) anhand der gekürzten Bilanzsumme ist als gut zu beurteilen.

57. Die Investitionskredite vermindern sich um die planmäßigen Tilgungen. Die Tilgungsquote ist mit rund 7,9 % der Kreditbestände zum Jahresanfang als sehr gut zu beurteilen.

58. Die mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerte sind unverändert in voller Höhe fristenkongruent finanziert.

59. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhen sich durch die gestiegene Zahllast bei der Betriebskostenabrechnung.

60. Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt die folgende Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit Aufschluss.

	2022		Vorjahr	
	T€		T€	
Jahresüberschuss	+ 254		- 289	
Abschreibungen	+		+ 258	
Jahres-Cashflow		**+ 540**		**- 31**
Veränderungen				
Forderungen und andere Aktiva	+ 228		- 253	
Rückstellungen	- 4		- 3	
Verbindlichkeiten	+ 139		- 27	
Zinsaufwendungen	+ 33		+ 46	
Mittelzufluss (+) bzw. -abfluss (-) aus operativer Geschäftstätigkeit		**+ 936**		**- 262**
Investitionen in Anlagevermögen	- 213		- 282	
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		**- 213**		**- 282**
Darlehensaufnahme	+/- 0		+ 1.500	
Zinsaufwendungen	- 33		- 46	
Darlehenstilgung	- 190		- 115	
Mittelzufluss (+) bzw. -abfluss (-) aus Finanzierungstätigkeit		**- 223**		**+ 1.339**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		**+ 500**		**+ 795**
Finanzmittelbestand am 1.1.		1.740		945
Finanzmittelbestand am 31.12.		**2.240**		**1.740**

61. Der Jahres-Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Es macht sich der Wegfall der Sanierungsaufwendungen (T€ 1.135) bemerkbar.

Das Kredittilgungspotential aus dem Cashflow beträgt 26,6 % (im Vorjahr negativ) und die damit verbundene Tilgungsdauer knapp 4 Jahre. Das bedeutet, dass die Gesellschaft bei konstantem Cashflow unter vollständigem Verzicht auf eigenfinanzierte Investitionen noch rund 4 Jahre bis zur abschließenden Kredittilgung benötigten würde.

Diese Werte sind in Relation zur Restnutzungsdauer des Vermögens der Gesellschaft zufrieden stellend und liegen weit über dem kritischen Wert von 10 %.

62. Im weiteren operativen Bereich macht sich die Auszahlung der Zuschüsse für die Sanierung (T€ 229) bemerkbar. Hier war die Gesellschaft in 2021 in Vorleistung gegangen. Des Weiteren macht sich die Anpassung der Abschlagszahlungen bei den Betriebskosten bemerkbar.

63. Der Abfluss in investive Maßnahmen bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Sie wurden im Vorjahr teilweise durch Kreditaufnahme refinanziert.

64. Die Tilgungsquote betrug in 2022 7,9 % und ist als gut anzusehen. Das bedeutet, dass 7,9 % des zu Beginn des Jahres bestehenden Kreditbestandes zurückgezahlt werden und die durchschnittliche verbleibende Rückführungsdauer der Kredite 12,7 Jahre beträgt.

65. Im finanziellen Bereich ist der Kapitaldienst durch die Kreditaufnahme in 2021 gestiegen. Die Kapitaldienstquote (Zins und Tilgung) bezogen auf die Mieteinnahmen (T€ 1.420) beträgt 15,7 % (2021 = 12,51%), das heißt etwas mehr als ein Siebtel der Mieteinnahmen wird für den Kapitaldienst bereitgestellt. Durch diesen Wert wird die finanzielle Handlungsfähigkeit im operativen Bereich nicht beeinträchtigt.

66. Alles in allem ist die finanzielle Situation der Gesellschaft als sehr gut zu beurteilen. Aus dem operativen Geschäft werden genügend Mittel generiert um die eingegangen Verpflichtungen erfüllen zu können.

67. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Mittelherkunft			
laufende Geschäftstätigkeit	936	- 262	+ 1.198
Darlehensaufnahme	0	1.500	- 1.500
Mittelherkunft	936	1.238	- 302
Mittelverwendung			
Investitionen	213	282	- 69
Kapitaldienst	223	161	+ 62
Aufbau von Geldbeständen	500	795	- 295
Mittelverwendung	936	1.238	- 302

68. Vorstehende Rechnung unterstreicht das oben genannte nochmals.

Alles in allem ist die Gesellschaft als finanziell stabil zu beurteilen.

69. Hinzuweisen ist, dass in dem laufenden Geschäft Sondereffekte (Auszahlungen der Zuschüsse, Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebskosten) von rund T€ 350 enthalten sind. Doch auch ohne diese einmaligen Effekte ist der Zufluss aus laufendem Geschäft so hoch, dass der Kapitaldienst problemlos geleistet werden kann. Darüber hinaus sollte die Gesellschaft diese Geldquelle und die vorhandenen Geldbestände durch ein nachhaltiges Investitionsprogramm von rund T€ 400 pro Jahr nutzen um den Wohnungsbestand und das Wohnungsumfeld bedarfsgerecht zu gestalten.

II. Ertragslage

70. Den nachfolgenden Erläuterungen liegt eine aus den Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren entwickelte wirtschaftliche Erfolgsrechnung zugrunde. Hierbei haben wir außerordentliche Einflüsse eliminiert und im neutralen Ergebnis zusammengefasst.

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	2.204	1.934	+ 270
Bestandsveränderungen	- 119	28	- 147
Sonstige betriebliche Erträge	3	2	+ 1
Erträge	2.088	1.964	+ 124
Materialaufwendungen	1.129	846	+ 283
Rohergebnis	959	.1.118	- 159
Personalaufwand	265	231	+ 34
Abschreibungen	286	258	+ 28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	67	65	+ 2
Betriebsergebnis	341	564	- 223
Finanzergebnis	- 33	- 26	- 7
Sonstige Steuern	37	37	+/- 0
ordentliches Ergebnis	271	501	- 230
Neutrales Ergebnis	- 17	- 790	+ 773
Jahresergebnis	+ 254	- 289	+ 543

71. Die Umsatzerlöse sind auf Grund des gesunkenen Leerstandes und auf Grund von Mietanpassungen nach erfolgter Sanierung gestiegen.

72. Die Bestandserhöhungen reduzieren sich auf Grund geringerer mengenbedingter Heizkosten.

73. Die Materialaufwendungen steigen durch erhöhte Instandhaltungskosten (T€ 439 in 2022 im Vergleich zu T€ 165 in 2021). Im Vorjahr waren durch die umfangreiche Sanierung der Schulstraße 30 bis 32 größere personelle Kapazitäten gebunden. In 2022 konnte der Instandhaltung wieder mehr Augenmerk gewidmet werden.

74. Die Personalkosten steigen durch tarifbedingte Erhöhungen.

75. Das Abschreibungsvolumen steigt durch die investive Maßnahmen in den Vorjahren.

76. Die sonstigen Kosten wie die Grundsteuer verbleiben auf dem Niveau des Vorjahres. Der Erwerb von Grundvermögen wird sich bei der Grundsteuer erst in 2023 auswirken.

77. Das Finanzergebnis verringert sich durch die Kreditaufnahme in 2021.

78. Eine Ertragsteuerbelastung fällt auf Grund des bestehenden Verlustvortrages nicht an.

79. Per Saldo führt die Rechnungslegung der Gesellschaft bei dem um außerordentliche Einflüsse bereinigten Ergebnis zu einer Reduzierung von T€ 231. Ursächlich hierfür sind höhere Instandhaltungsaufwendungen.

80. Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
A. Neutrale Erträge			
Kostenbeteiligungen	5	362	- 357
Herabsetzung Wertberichtigungen	3	19	- 16
A. Neutrale Erträge gesamt	8	381	- 373
B. Neutrale Aufwendungen			
Sanierungsaufwendungen	14	1.135	- 1.121
Wertberichtigungen	11	16	- 5
Bereitstellungszinsen	0	20	- 20
B. Neutrale Aufwendungen gesamt	25	1.171	- 1.146
C. Neutrales Ergebnis	- 17	- 790	+ 773

81. In 2021 wurde das Ergebnis durch die umfangreiche Sanierung der Schulstraße 30 bis 32 negativ beeinflusst. Diese Maßnahme wurde durch die Gewährung von Zuschüssen teilweise refinanziert. In 2022 war der Einfluss des neutralen Ergebnisses nur marginal. Unterm Strich hat die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen.

III. Wirtschaftsplan

82. Nachfolgend nehmen wir einen Vergleich zwischen den Werten des Erfolgsplans und der Gewinn- und Verlustrechnung vor. Basis der Plandaten ist der vom Aufsichtsrat festgestellte Wirtschaftsplan.

	Plan	Ist	Abweichung	
	T€	T€		T€
1. Umsatzerlöse	2.050	2.205	+	155
2. Bestandsveränderungen	0	- 119	-	119
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	11	+	11
4. Materialaufwand	1.150	1.143	-	7
5. Personalaufwand	245	265	+	20
6. Abschreibungen	265	286	+	21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	60	79	+	19
8. Zinsaufwendungen	44	33	-	11
9. Ergebnis nach Steuern	286	291	+	5
10.Sonstige Steuern	37	37	+/-	0
11.Jahresüberschuss	249	254	+	5

83. Die Abweichungen bewegen sich in Abhängigkeit von der Planbarkeit im üblichen Toleranzbereich.

Die Mieterträge wurden zu vorsichtig geplant. Hingegen war die negative Bestandsveränderung nicht absehbar.

Unterm Strich hat die Gesellschaft das von ihr anvisierte Ziel erreicht.

84. Der Soll-Ist-Vergleich des Finanzplans sieht folgendermaßen aus:

Einnahmen

	Plan	Ist	Abweichung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	249	254	+ 5
Abschreibungen	265	286	+ 21
Saldo Veränderung operativer Posten	350	363	+ 13
Insgesamt	864	903	+ 39

Ausgaben

	Plan	Ist	Abweichung
	T€	T€	T€
Investitionen	500	213	- 287
Darlehenstilgungen	186	190	+ 4
Aufbau von Geldbeständen	178	500	+ 322
Insgesamt	864	903	+ 39

85. Die Planansätze wurden im Wesentlichen eingehalten. Da die Investitionen zur Bebauung des erworbenen Garagenkomplexes verschoben wurden, erhöhen sich die Geldbestände mehr als geplant.

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

86. Wir stellten bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 53 HGrG) fest, dass die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt wurden.

Die gesetzlich und nach den berufsständischen Verlautbarungen geforderten Angaben aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages haben wir in Anlage 6 („Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG [IDW PS 720]“) zusammengestellt.

H. Sonstige Feststellungen

I. Sachverhalte mit einigem Gewicht

87. Der Leerstand reduziert sich durch die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge auf unter 10 %.

Auch der Anstieg der Inflation stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, da bei den Mietern eine Bereitschaft zu Zustimmungen zu Mieterhöhungsverlangen neben den ansteigenden Nebenkosten zum Teil schwer durchsetzbar sein kann.

II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit

88. Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist nicht gegeben. Im Berichtsjahr war die Gesellschaft stets liquide (vgl. auch F.I.).

III. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen

89. Wir verweisen auf Anlage 10.

IV. Eigenkapital

90. Nach § 75 Abs. 2 KV MV soll der Jahresgewinn so hoch sein, dass außer den für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens notwendigen Rücklagen mindestens eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird.

Im Berichtsjahr wurde eine Eigenkapitalrendite von 4,0 % erzielt. Diese ist marktüblich.

V. Verbindlichkeiten

91. Zur Darlehensübersicht sei auf Anlage 10 verwiesen.

VI. Derivative Geschäfte

92. Derivatgeschäfte wurden nicht getätigt.

VII. Beihilfen

93. Die Gesellschaft hat keine Beihilfen im Sinne des Artikel 107 AEUV erhalten.

VIII. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

94. Verstöße gegen vergaberechtliche Vorschriften wurden nicht festgestellt.

IX. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

95. Die Gesellschaft nimmt sämtliche Aufgaben in Eigenregie wahr. Auf Grund dessen entfällt eine Berichterstattung.

X. Geschäftsführerbezüge

96. Die Angaben entsprechend § 285 S. 1 Nr. 9a) bis c) HGB im Anhang sind vollständig.

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

97. Interessenkollisionen wurden nicht gemeldet. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben sich nicht ergeben.

Wir haben anhand der Berufe der Aufsichtsratsmitglieder überprüft, ob Interessenkollisionen bestehen können und bei bestehender Möglichkeit uns von der Richtigkeit der gemachten Angaben überzeugt.

XII. Branchenspezifische Feststellungen

98. Grundstücksverkäufe und –käufe zu ungewöhnlichen Konditionen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Der Preis der erworbenen Grundstücke ist als marktüblich einzuschätzen.

99. Wir verweisen auf Anlage 11. Hier sind die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen dargestellt.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

100. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23.Februar 2023 dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den gesellschaftsvertraglichen Regelungen 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.

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 sowie den gesellschaftsvertraglichen Regelungen 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden 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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft im Sinne von § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG 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

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

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu

wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, sie sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."

J. Schlussbemerkung

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

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

Berlin, den 23. Februar 2023

Rückert ENERWA GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
und Steuerberatungsgesellschaft

Rückert
Wirtschaftsprüfer

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Bilanz zum
Wohungsgesellschaft

Aktiva

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.755,50	8.497,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	6.572.049,53		6.656.740,93
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.762,50		9.588,50
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.881,26		2.170,00
		6.599.693,29	6.668.499,43
Anlagevermögen insgesamt		6.604.448,79	6.676.996,93
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		686.349,10	681.849,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietungen	46.976,09		47.884,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		229.409,00
		46.976,09	277.293,99
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.239.998,01	1.739.930,09
Umlaufvermögen insgesamt		2.973.323,20	2.699.073,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		21.271,44	18.769,56
Summe der Aktiva		9.599.043,43	9.394.840,21

31. Dezember 2022
Sagard GmbH

Passiva

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	255.645,94		255.645,94
II. Kapitalrücklage	7.401.420,96		7.401.420,96
III. Verlustvortrag	-1.284.365,38		-995.268,53
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	253.806,48		-289.096,85
		6.626.508,00	6.372.701,52
B. Sonstige Rückstellungen		49.769,00	53.435,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.026.951,27		2.216.873,50
2. Erhaltene Anzahlungen	778.204,65		655.061,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.261,76		69.298,91
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 0,00, Vj T€ 0 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00, Vj. T€ 0	11.077,83		16.478,51
		2.899.495,51	2.957.712,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten		23.270,92	10.991,07
Summe der Passiva		9.599.043,43	9.394.840,21

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		2.205.494,48	1.933.716,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-118.643,49	27.793,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.532,31	382.824,37
		2.097.383,30	2.344.333,74
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.142.636,26		1.981.040,14
		1.142.636,26	1.981.040,14
Rohertrag		954.747,04	363.293,60
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	215.628,06		185.466,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersvorsorge € 1.370,92 Vj T€ 1	49.600,07		45.774,09
		265.228,13	231.240,29
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		286.436,00	258.257,22
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		78.817,93	79.568,96
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,12	18,32
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		33.241,77	46.110,45
10. Ergebnis nach Steuern		291.038,33	-251.865,00
11. Sonstige Steuern		37.231,85	37.231,85
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		253.806,48	-289.096,85

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Anhang

Anhang 2022
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 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff HGB und den einschlägigen Vorschriften des GmbHG, 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 erfolgte 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.

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 Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus folgendem Anlagespiegel:

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard
Anlagespiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.574,51	1.190,00	0,00	16.764,51	7.077,01	4.932,00	0,00	12.009,01	8.497,50	4.755,50
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.788.236,47	191.986,60	0	12.980.223,07	6.131.495,54	276.678,00	0,00	6.408.173,54	6.656.740,93	6.572.049,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, einschließlich geringwertige Wirtschaftsgüter	57.562,79	0	0	57.562,79	47.974,29	4.826,00	0,00	52.800,29	9.588,50	4.762,50
3. Anlagen im Bau	2.170,00	20.711,26	0	22.881,26	0	0	0	0,00	2.170,00	22.881,26
	12.847.969,26	191.986,60	0,00	13.060.667,12	6.131.495,54	276.678,00	0,00	6.460.973,83	6.668.499,43	6.599.693,29
	12.863.543,77	193.176,60	0,00	13.077.431,63	6.138.572,55	281.610,00	0,00	6.472.982,84	6.676.996,93	6.604.448,79

Die sonstigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich Kosten für die Dienstleistung Heizkostenabrechnung MINOL (TEUR 35).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren betrifft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und beträgt TEUR 1.059. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren betragen TEUR 774. Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den Darlehen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.500 durch eine Grundschuld besichert.

Die Umsatzerlöse wurden vollständig durch die Hausbewirtschaftung erzielt.

4. Sonstige Angaben

Der Jahresüberschuss soll mit dem Verlustvortrag verrechnet werden.

Das Honorar für den Abschlussprüfer für 2022 wurde i.H. von EUR 6.000 als Rückstellung eingestellt.

Die Anzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 3 (2 Angestellte ohne Geschäftsführer).

Geschäftsführerin im Berichtsjahr war Frau Anke Möller.

Der Aufsichtsrat setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben in 2022 Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt EUR 1.700 erhalten. Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 80.000.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Sagard, den 22.02.2023

.....

Möller
(Geschäftsführerin)

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

**Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH
für das Geschäftsjahr 2022**

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft verfügt über 487 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 27.739,01 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 4,70 €/m² Kaltmiete und 2,34 €/m² Betriebskosten.
Damit ist die Kaltmiete um 0,12 €/m² gegenüber dem Vorjahr gestiegen, die Betriebskosten blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Der Preisanstieg der Heizkosten im Jahr 2022, spiegelt sich nicht in dieser Kennzahl wider. Es ist deutlich erkennbar, dass das Bewusstsein unserer Mieter, insbesondere bei der Einsparung der Heizkosten, gewachsen ist.
Der Kaltmietzins liegt unter den Werten der Städte Bergen und Sassnitz, entspricht aber dem vergleichbaren Kaltmietzins aus dem ländlichen Bereich des Landkreises.

In den vergangenen Jahren wurde der Leerstand an Wohnungen als problematisch bewertet. Der Leerstand beträgt im Berichtszeitraum ca. 6,9 %, berechnet auf die Wohnfläche (im Verhältnis auf die Stückzahl an freien Wohnungen, beträgt die Leerstandsquote 8,4 %). Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % gesunken (2021: 13,3 %).

Als Hauptfaktoren können zwei wichtige Punkte angeführt werden.
Die in der Vermietung angebotenen Wohnungen sind in einem guten und ansprechenden Zustand, vor Neubezug werden die Wohnungen Instand gesetzt, um den Ansprüchen potentieller Mietinteressenten zu entsprechen.
Ein weiterer Grund für diese Entwicklung ist der durch die Ukrainekrise ausgelöste Flüchtlingsstrom und die Anmietung einer großen Anzahl an Wohnungen für diese Familien.
Wohnungen in den 4. und 5. Etagen, sowie die Einraumwohnungen machen den überwiegenden Anteil des Leerstandes aus. Die Nachfrage an dieser Wohnungsgröße ist stark gesunken und gilt als unattraktiv.

Verbesserungen des Gebäudebestandes wurden im Berichtszeitraum hauptsächlich durch die Modernisierung des Objekte Schulstraße 18 mit der Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Komplettsanierung zweier Wohnungen, sowie diversen Badumbauten im Gesamtbestand und der Fassadenreinigung an fünf Gebäuden erreicht.
Die Gesellschaft wird in den kommenden Jahren die Instandhaltungen weiter ausbauen.
Die Gesellschaft beabsichtigt, die Investitionen aus Eigenmitteln und Fremdmittel zu finanzieren.

Die Bauausführungsvorbereitung für den Bau von Balkonanlagen an den Wohnblock Schulstraße 22 – 26, sind bereits weit fortgeschritten. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die Erneuerung der Fenster, die Fassaden- sowie die Giebelgestaltung, analog der Schulstraße 28 – 32, vorgesehen. Der Baubeginn ist für Juli 2023 geplant.

Durch den Umbau der Schulstraße 22 – 26 wird das vordere Areal des Wohngebietes, rund um die Schule Sagard gestaltet und ist ein weiterer Schritt hin zur Realisierung der Planvorstellungen aus dem Jahr 2020.
Der Kauf des Garagenkomplexes und die weiteren Planungen hierzu, vervollständigen ein Fünftel unseres Wohngebietes. Die Gesellschaft wird nachhaltig ihre Ziele verfolgen und so das Gesamtbild des Wohngebietes verändern.

II. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage ergibt in 2022 ein positives Ergebnis von 254 T€.
Die Mieterlöse haben sich deutlich erhöht, ebenso sind die Betriebskosten gestiegen.

Kredite wurden in 2022 nicht aufgenommen.

Bei den bisher aufgenommenen anderen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Darlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 1 und 17 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. Die Kredite sind zwischen 2030 und 2040 getilgt.
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 Januar 2022) bei 60 €/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 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 15,67 % 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 Barriere Reduzierung trägt maßgeblich zum Erfolg in der Vermietung bei.
Die im Portfolio der Gesellschaft befindlichen höherpreisigen Wohnungen werden ebenfalls stark nachgefragt. Die modern gestalteten und ausgestatteten Wohnungen entsprechen den höheren Ansprüchen. Mieter und Interessenten sind bereit einen deutlich über dem Mietniveau der Gesellschaft liegende Miethöhe zu tragen. Die Mischung aus verschiedenen Wohnungskategorien stehen in einem gesunden Verhältnis. Die Gesellschaft plant den Neubau weiterer moderner Wohnungseinheiten.

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 Bedürfnisse älterer Mieter durch Barriere reduziertem Wohnen, 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.

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.

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 wiederspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt.

Sagard, den 22.02.2023

.....
Möller
(Geschäftsführer)

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Bestätigungsvermerk

für den Jahresabschluss und

Lagebericht 2022

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH, Sagard für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den gesellschaftsvertraglichen Regelungen 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.

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 sowie den gesellschaftsvertraglichen Regelungen 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden 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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft im Sinne von § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG 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

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

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

Berlin, den 23. Februar 2023

Rückert ENERWA GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
und Steuerberatungsgesellschaft

Rückert
Wirtschaftsprüfer

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH

Sagard

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1:
Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Für die Organe bestehen keine Geschäftsordnungen.

Da nur eine Geschäftsführerin bestellt ist, ist ein Geschäftsverteilungsplan nicht erforderlich.

Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans, insbesondere zu zustimmungspflichtigen Geschäften, existieren und ergeben sich vor allem aus dem Gesellschaftsvertrag.

Diese Regeln entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Zu Anzahl und Inhalt der Sitzungen der Organe sei auf Anlage 8 verwiesen. Weitere Ausschüsse hat die Gesellschaft nicht gebildet. Über die Sitzungen wurden Niederschriften erstellt.

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

Auskunftsgemäß ist die Geschäftsführerin in keinem Kontrollgremium im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 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?

Der Aufsichtsrat erhält nur eine reine Aufwandsentschädigung, sodass keine Selektion der Bezüge nach oben genannten Kriterien vorgenommen werden kann. Die Geschäftsführerin erhält nur ein Fixgehalt.

II. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2:
Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein Organisationsplan wurde auf Grund der Anzahl der Mitarbeiter (drei zuzüglich Geschäftsführerin) nicht erstellt und ist auch nicht erforderlich. Die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ergeben sich aus der Qualifikation und den Arbeitsverträgen der Mitarbeiter.

Die Überprüfung erfolgt bei Bedarf.

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen oben genannte Regelungen haben sich nicht ergeben.

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

Die Prävention von Korruption ist integrierter Bestandteil der Geschäftsführung und der täglichen Arbeit im Unternehmen. Speziell zur Verhinderung von Korruption eingeleitete Maßnahmen wurden nicht ergriffen und sind aus unserer Sicht auf Grund der 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?

Die Kreditaufnahme und die Anschaffung von Vermögensgegenständen ab einem gewissen Betrag stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrates. Diese Regelungen sind in Anbetracht der Unternehmensgröße sachgerecht.

Anhaltspunkte für eine Nichteinhaltung haben sich nicht ergeben.

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

Die Verträge werden zentral am Sitz des Unternehmens aufbewahrt und erfasst.

Die Dokumentation der Verträge ist deshalb ordnungsgemäß.

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 mit den üblichen Bestandteilen wie Investitions-, Erfolgs- Finanz- und Vermögensplan.

Der Planungshorizont umfasst das Planjahr selbst und die darauf folgenden vier Jahre.

Der Umfang ist ausreichend und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden einmal jährlich untersucht und ausgewertet. Hierbei werden Veränderung im Leerstand der Wohnungen berücksichtigt.

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

Das eingerichtete Rechnungswesen verfügt über eine integrierte Abrechnung der Betriebskosten.

Nach unserer Auffassung entspricht das Rechnungswesen der Größe und Komplexität des Unternehmens.

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

Das Finanzmanagement ist als funktionstüchtig zu bezeichnen.

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 besteht nicht und ist auch nicht erforderlich.

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

Die Abrechnung der Mieten ist in einer für einen Betrieb der Wohnungswirtschaft üblichen Weise organisiert. Grundsätzlich erfolgt die Abrechnung monatlich.

Offene Forderungen werden nach der Rechnungslegung regelmäßig gemahnt.

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

Aufgaben des Controllings werden durch die Geschäftsführerin wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Bereiche und entspricht den Anforderungen in vollem Umfang.

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

Die Gesellschaft hat keine derartigen Gesellschaften.

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?

In dem von der Gesellschaft eingerichteten Risikofrüherkennungssystem wurden Risikobereiche und Indikatoren definiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken erkannt werden sollen. 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 durchgeführten Maßnahmen reichen aus, um bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Aus unserer Sicht sind diese Maßnahmen der Gesellschaft ausreichend dokumentiert.

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsfeld abgestimmt und 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?

Zu a) bis f): Die Geschäftsführung hat den Umfang nicht festgelegt, da solche Geschäfte im Regelfall nicht getätigt wurden und auch nicht getätigt werden sollen.

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 Innenrevision ist bei der Gesellschaft nicht eingerichtet und angesichts der Größe auch nicht erforderlich. Auf Grund dessen entfällt die Beantwortung der Frage b) bis f).

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?

III. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7:
Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Die zustimmungspflichtigen Geschäfte sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

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

Entsprechende Kredite wurden 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)?

Im Rahmen unserer Prüfung ist uns eine derartige Zerlegung nicht bekannt geworden.

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

Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 8:
Durchführung von Investitionen

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

Die Investitionsplanung erfolgt auf Basis der beschriebenen Planungsrechnungen.

Die Planung ist angemessen und wird vor Beginn auf die genannten Kriterien hin überprüft.

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)?

Auf Grund unserer Prüfungshandlungen ist festzustellen, dass die Unterlagen zur Preisermittlung ausreichen, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden durch den Geschäftsführer der Gesellschaft überprüft.

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

Wesentliche Überschreitungen haben sich in 2022 nicht ergeben. Die Abweichungen liegen im üblichen Toleranzbereich.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

Fragenkreis 9:
Vergaberegelungen

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

Eindeutige Verstöße sind uns nicht bekannt geworden.

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

Beim Einkauf werden nach üblichen Regeln Angebote eingeholt.

Fragenkreis 10:
Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Eine Berichterstattung durch die Geschäftsführerin erfolgt auf jeder Sitzung des Aufsichtsrates.

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

Nach unserer Einschätzung vermitteln die Berichte zum Zeitpunkt der Berichterstattung einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen 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?

Die Organe wurden über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

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

Besondere Wünsche des Überwachungsorgans wurden an die Geschäftsführung nicht herangetragen.

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

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht ausreichend war.

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

Eine D&O-Versicherung wurde abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

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

Derartige Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum nicht bekannt geworden.

IV. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11:
Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind entsprechend der Größe und der Tätigkeit betriebsüblich.

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?

Die Immobilien der Gesellschaft weisen durch die laufenden umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen stille Reserven in erheblichem Umfang auf.

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?

Wir verweisen auf die Darstellung der Vermögens- und Finanzlage (Kapitalflussrechnung) im Prüfungsbericht, Abschnitt F. I. und II.

Als Finanzierungsquellen steht der Gesellschaft der laufende Zufluss von Mitteln aus der operativen Tätigkeit zur Verfügung.

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

Entfällt, da kein Konzern besteht.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine derartigen Zuschüsse erhalten. Die im Vorjahr gewährten und in 2022 ausgezahlten Zuschüsse wurde zweckentsprechend eingesetzt.

Fragenkreis 13:
Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Vgl. im Hauptteil des Prüfungsberichts, Abschnitt F. I. und II .

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

Der Verwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

V. Ertragslage

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?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen beeinflusst.

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

Die Leistungsbeziehungen zu den Gesellschaftern werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Eine Konzessionsabgabe wurde nicht vereinbart.

Fragenkreis 15:
Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte als solches gab es im Berichtsjahr nicht.

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

Maßnahmen waren nicht erforderlich.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen.

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

Die Gesellschaft überprüft permanent die Kostenstruktur, um diese zu optimieren. Es sind aber derzeit keine Maßnahmen geplant, die eine wesentliche Verbesserung der Ertragslage ermöglichen.

Die Gesellschaft versucht den Wohnungsbestand permanent zu verbessern um so die Attraktivität des den Wohnstandortes zu erhöhen.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Postenerläuterungen

Inhalt

a)	Erläuterungen zur Aktivseite	1
b)	Erläuterungen zur Passivseite	5
c)	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	7

a) Erläuterungen zur Aktivseite

A. Anlagevermögen

I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	**€**	**4.755,50**
	(31. 12. 2021	**€**	**8.497,50)**
II.	**Sachanlagen**	**€**	**6.599.693,29**
	(31. 12. 2021	**€**	**6.668.499,43)**
1.	**Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken**	**€**	**6.572.049,53**
	(31. 12. 2021	**€**	**6.656.740,93)**

Entwicklung:	€
Stand 1. Januar 2022	6.656.740,93
+ Investitionen	191.986,60
- Abschreibungen	276.678,00
Stand 31. Dezember 2022	6.572.049,53

Die Gesellschaft hat in 2022 einen Garagenkomplex erworben, der dem Wohnumfeld und dem Bedarf entsprechend gestaltet werden soll. Zudem wurde ein weiteres Grundstück gekauft.

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		**€**	**4.762,50**
	(31. 12. 2021	**€**	**9.588,50)**

Entwicklung:	€
Stand 1. Januar 2022	9.588,50
+ Investitionen	0,00
- Abschreibungen	4.826,00
Stand 31. Dezember 2022	4.762,50

3. Anlagen im Bau		**€**	**22.881,26**
	(31. 12. 2021	**€**	**2.170,00)**

Die Gesellschaft will einige Wohnungen mit Balkons ausstatten. Hierfür sind in 2022 Planungskosten angefallen.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	€	**686.349,10**
(31. 12. 2021	€	**681.849,64)**

Es handelt sich um die zum Stichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die darauf geleisteten Anzahlungen (vgl. Passiva C. 2.) übersteigen die zu zahlenden Betriebskosten, sodass sich für die Gesellschaft per Saldo eine Zahllast ergibt.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietungen

	€	**46.976,09**
(31. 12. 2021	€	**47.884,99)**

Zusammensetzung:

	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2021 €
Nominalwerte	57.201,48	60.215,08
abzüglich Wertberichtigungen	- 10.225,39	-12.330,09
Bilanzwert	46.976,09	47.884,99

Der Forderungsbestand hat sich bei den Nominalwerten reduziert, sodass die Wertberichtigungen zurückgefahren werden konnten. Per Saldo bleibt der werthaltige Forderungsbestand konstant.

2. Sonstige Vermögensgegenstände

	€	**0,00**
(31. 12. 2021	€	**229.409,00)**

Die für die Sanierung der Schulstraße gewährten Zuschüsse wurden in 2022 ausgezahlt.

III.	**Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten**	**€**	**2.239.998,01**
	(31. 12. 2021	**€**	**1.739.930,09)**

Die Gesellschaft besitzt vor allem Bankguthaben. Daneben wird eine kleine Handkasse geführt.

C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	**€**	**21.271,44**
	(31. 12. 2021	**€**	**18.769,56)**

b) Erläuterungen zur Passivseite

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital **€ 255.645,94**
(31. 12. 2021 € 255.645,94)

Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Sagard. Die Umstellung auf einen runden Euro-Betrag steht noch aus.

II. Kapitalrücklage **€ 7.401.420,96**
(31. 12. 2021 € 7.401.420,96)

Die Kapitalrücklage blieb in 2022 unverändert.

III. Verlustvortrag **€ 1.284.365,38**
(31. 12. 2021 € 995.268,53)

Der Jahresverlust 2021 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

IV. Jahresergebnis **€ 253.806,48**
(31. 12. 2021 € - 289.096,85)

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen **€ 49.769,00**
(31. 12. 2021 € 53.435,00)

Zusammensetzung:

	31.12.2022	Vorjahr
	€	€
Abrechnung	35.000,00	40.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.269,00	12.935,00
Sonstige	500,00	500,00
Insgesamt	49.769,00	6.500,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		**€**	**2.026.951,27**
	(31. 12. 2021	**€**	**2.216.873,50)**

Zur Entwicklung der Darlehen sei auf Anlage 10 verwiesen.

2. Erhaltene Anzahlungen		**€**	**778.204,65**
	(31. 12. 2021	**€**	**655.061,70)**

Es handelt sich um die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebskosten.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**€**	**83.261,76**
	(31. 12. 2021	**€**	**69.298,91)**

Größte Positionen bei den Lieferantenkrediten sind die Verbindlichkeiten aus Wärmelieferungen (T€ 41).

4. Sonstige Verbindlichkeiten		**€**	**11.077,83**
	(31. 12. 2021	**€**	**16.478,51)**

Es handelt sich vor allem um von der Gesellschaft vereinnahmte Kautionen.

D. Rechnungsabgrenzungsposten		**€**	**23.270,92**
	(31. 12. 2021	**€**	**10.991,07)**

Es handelt sich um Mietvorauszahlungen.

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachstehend erläutern wir die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Umsatzerlöse **€ 2.205.494,48**

(2021 € 1.933.716,09)

Es wurden folgende Umsatzerlöse erzielt:

	2022	Vorjahr
	€	€
Vermietung	1.419.549,48	1.287.455,63
Betriebskosten	784.151,00	665.656,94
Sonstiges	1.794,00	1.794,00
Insgesamt	2.205.494,48	1.933.716,09

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **€ -118.643,49**

(2021 € 27.793,28)

3. Sonstige betriebliche Erträge **€ 10.532,31**

(2021 € 382.824,37)

Zusammensetzung:

	2022	Vorjahr
	€	€
Zuschüsse Städtebauförderung	0,00	135.000,00
Zuschuss Ablösung Altverbindlichkeiten	0,00	200.000,00
Versicherungsentschädigungen	2.375,16	132,86
Erträge aus Herabsetzung Wertberichtigungen	2.104,70	10.083,48
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	1.384,16	9.041,94
Erträge aus Kostenerstattungen	4.563,65	27.253,34
Sonstiges	104,64	1.312,75
Insgesamt	10.532,31	382.824,37

Im Vorjahr hat die Gesellschaft Zuschüsse zur Sanierung der Schulstraße erhalten.

4. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **€ 1.142.636,26**

(2021 € 1.981.040,14)

Zusammensetzung:

	2022	Vorjahr
	€	€
Heizung	285.766,78	318.230,44
Aufzug	9.211,09	5.611,40
Wasserversorgung	135.128,36	119.027,79
Müllgebühren	66.481,21	65.545,40
Gemeinschaftsantenne	37.056,69	36.074,81
Gartenpflege	67.667,79	66.066,79
Flurreinigung	50.619,13	49.170,28
Versicherungsbeiträge	16.884,72	15.007,27
Schornsteinfeger	9.425,46	8.398,55
Beleuchtung	6.345,89	7.376,57
Winterdienst	6.780,14	15.714,44
Entwässerung	0,00	542,48
Sonstige Betriebskosten	6.059,13	4.137,06
Betriebskosten gesamt	697.426,39	710.903,28
Sanierung Schulstraße 28-32	14.294,03	1.134.983,79
Instandhaltung	439.008,16	165.143,82
Skonto	- 8.092,32	- 29.990,75
Insgesamt	1.142.636,26	1.981.040,14

Die Heizungskosten sinken mengenbedingt. Die Wärmesoforthilfe wurde in Anspruch genommen.

Die Kosten für den Aufzug fallen nach der Sanierung der Schulstraße 28 bis 32 erstmals ganzjährig an.

Durch den relativ milden Winter in 2022 sinken die Kosten für den Winterdienst.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter		**€**	**215.628,06**
	(2021	**€**	**185.466,20)**

Der Lohn- und Gehaltsaufwand steigt durch Tarifanpassungen.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		**€**	**49.600,07**
	(2021	**€**	**45.774,09)**

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**€**	**286.436,00**
	(2021	**€**	**258.257,22)**

Das Abschreibungsvolumen steigt durch die in 2021 vorgenommenen Investitionen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen **€ 79.614,93**
(2021 € 79.568,96)

Zusammensetzung:

	2022	Vorjahr
	€	€
Büro- und Verwaltungskosten	11.510,08	17.092,05
Spenden	9.500,00	10.761,64
Rechts- und Beratungskosten	13.992,22	2.687,70
Abschluss- und Prüfungskosten	8.200,00	10.242,00
Versicherungen und Beiträge	8.731,77	10.854,71
Forderungsverluste und Wertberichtigungen	12.448,04	15.432,89
Raumkosten	5.610,97	4.891,21
Werbe- und Reisekosten	2.205,42	1.394,86
Aufsichtsrat	1.700,00	2.000,00
Nebenkosten Geldverkehr	5.337,44	3.950,15
Sonstiges	378,99	261,75
Insgesamt	79.614,93	79.568,96

Mit dem Erwerb des Garagenkomplexes waren umfangreiche Beratungskosten hinsichtlich der Rechte der Mieter verbunden.

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **€ 15,12**
(2021 € 18,32)

Das Zinsniveau ist überschaubar. Durch den Anstieg des Zinssatzes für Geldeinlagen ist zukünftig wieder mit einem Anstieg zu rechnen.

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **€ 33.241,77**
(2021 € 46.110,45)

Die Gesellschaft hat im Vorjahr einen Kredit aufgenommen. Hier waren Kosten der Zwischenfinanzierung (T€ 20) zu leisten.

10. Ergebnis nach Steuern		**€**	**290.241,33**
	(2021	**€**	**- 251.865,00)**
11. Sonstige Steuern		**€**	**37.231,85**
	(2021	**€**	**37.231,85)**

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern und sind gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Grundstückserwerbe haben noch keinen Einfluss auf die Höhe der Grundsteuern, da die Verhältnisse zum Jahresbeginn maßgebend sind (§ 9 Abs. 1 GrStG).

12. Jahresergebnis		**€**	**253.806,48**
	(2021	**€**	**- 289.096,85)**

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Rechtliche Verhältnisse, wichtige Verträge
sowie technisch-wirtschaftliche Grundlagen

A. Rechtliche Verhältnisse

Firma	Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH
Sitz	Sagard
Gesellschaftsvertrag	in der Fassung vom 22. Oktober 1997, geändert am 6. Juni 2013.
Handelsregister	Amtsgericht Stralsund, HRB 2934
Unternehmens-gegenstand	sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.
Stammkapital	€ 255.645,94
Gesellschafter	Gemeinde Sagard (100,00%)
Organe	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführer

Zur Zusammensetzung der Organe sei auf die Ausführungen im Anhang der Gesellschaft verwiesen.

Wesentliche Themen und Beschlüsse der Organe im Berichtsjahr:

Aufsichtsrat:

24. März	Bericht des Geschäftsführerin,
	Beschluss Wirtschaftsprüfer 2022;
16. Juni	Bericht des Geschäftsführerin
	Beschluss zum Jahresabschluss 2021;
3. November	Bericht des Geschäftsführerin;
8. Dezember	Bericht des Geschäftsführerin,
	Wirtschaftsplan 2023.

Gesellschafterversammlung:

16. Juni	Bericht der Geschäftsführung über den Jahresabschluss 2021,
	Feststellung des Jahresabschlusses 2021,
	Beschluss über die Ergebnisverwendung,
	Beschluss zur Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.

B. Wichtige Verträge

Bezugsvertrag :	über die Lieferung von Wärme mit der Wärmeversorgung Rügen GmbH vom 30. April 2008.

C. Steuerliche Verhältnisse

Für steuerliche Zwecke wird die Gesellschaft unter der Steuernummer 082/125/00527 Finanzamt Bergen geführt.

Besonderheiten bestehen nicht.

Die Gesellschaft unterliegt der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Leistungen der Gesellschaft sind umsatzsteuerbar aber nach § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit.

D. Technische und wirtschaftliche Kennzahlen

	Einheit	31.12.2022
Wohneinheiten	Stück	482
Wohnraum	m²	26.626,72
Gewerbeeinheiten	Stück	5
Gewerberaum	m²	1.112.25
Leerstand	%	8,51

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Wirtschaftsplan

Soll-Ist-Vergleich

Soll-Ist-Vergleich Erfolgsplan 2022

	Plan 2022	Ist 2022	Abweichung
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	2.050.000,00	2.205.494,48	155.494,48
2. Bestandsveränderungen	0,00	-118.643,49	-118.643,49
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	10.532,31	10.532,31
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.150.000,00	1.142.636,26	-7.363,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	196.000,00	215.628,06	19.628,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	49.000,00	49.600,07	600,07
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage-vermögens und Sachanlagen	265.000,00	286.436,00	21.436,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	60.000,00	78.817,93	18.817,93
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	15,12	15,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	44.000,00	33.241,77	-10.758,23
10. Ergebnis nach Steuern	286.000,00	291.038,33	5.038,33
11. sonstige Steuern	37.000,00	37.231,85	231,85
12. Jahresüberschuss	**249.000,00**	**253.806,48**	**4.806,48**

Soll-Ist-Vergleich Finanzplan 2022

		Plan 2022	Ist 2022	Abweichung
	EINNAHMEN	**T€**	**T€**	**T€**
1.	Jahresüberschuss	249	254	5
2.	Abschreibungen	265	286	21
3.	Darlehensaufnahme	0	0	0
4.	Rückgriff auf Geldbestände	0	0	0
5.	Saldo Veränderung operativer Posten	350	363	13
	Einnahmen gesamt	864	903	39

		Plan 2022	Ist 2022	Abweichung
	AUSGABEN	**T€**	**T€**	**T€**
1.	Investitionen	500	213	-287
2.	Darlehenstilgungen	186	190	4
3.	Aufbau von Geldbeständen	178	500	322
	Ausgaben gesamt	864	903	39

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Übersicht über die Entwicklung der Darlehen

Übersicht über die Entwicklung der Darlehen im Geschäftsjahr 2022

Konto	Darlehnsgeber	Stand 01.01.2022	Zugang	Tilgung	Stand 31.12.2022	Zinssätze aktuell	Zinsaufwand 2022	Zinsbindung bis
		EUR	EUR	EUR	EUR	%	EUR	
760 3533	DKB-Bank	716.873,50	0,00	118.243,67	598.629,83	2,79	**18.496,33**	30.06.2024
6874339182	Sparkasse-Rügen	1.500.000,00	0,00	71.678,56	1.428.321,44	1,01	**14.745,44**	30.06.2040
	Gesamt	**2.216.873,50**	**0,00**	**189.922,23**	**2.026.951,27**	**1,90**	**33.241,77**	

Wohnungsgesellschaft Sagard GmbH,

Sagard

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO)	69,04	67,83	80,00
Liquiditätsgrad 3 in %	275,18	289,77	218,80
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in T€	713	-423	3
Kapitaldienstquote in %	15,70	12,51	12,91
Instandhaltungskosten in €/m²	15,83	6,00	7,91
Leerstandsquote in %	8,51	13,00	16,00
Fluktuationsrate in %	10,70	12,90	10,15
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro/Jahr	1.419.549	1.287.209	1.289.561
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter (inkl. 1/6 der Stellplätze und Garagen)	164,67	162,33	160,33