# VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021

Auftrags-Nr.: 4/2022

Kenn-Nr.: 74054

# Inhaltsverzeichnis

		Seite
Α.	PRÜFUNGSAUFTRAG	5
В.	GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
	I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführe	r 6
	II. Bestandsgefährdende Tatsachen	7
	III. Unregelmäßigkeiten	8
	IV. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	9
C.	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
	I. Gegenstand der Prüfung	10
	II. Art und Umfang der Prüfung	10
D.	FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
	2. Jahresabschluss	13
	3. Lagebericht	13
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
	1. Vermögenslage	14
	2. Finanzlage	18
	3. Ertragslage	20
E.	FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGES	22
F.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	23

#### **ANLAGEN**

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- II. Lagebericht
- III. Rechtliche Verhältnisse
- IV. Steuerliche Verhältnisse
- V. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VI. Betriebliche Kennzahlen
- VII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

# A. PRÜFUNGSAUFTRAG

Der Geschäftsführer der

# VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

(im Folgenden kurz VWG oder Gesellschaft genannt), hat uns am 31. Januar 2022 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen. Die vom Aufsichtsratsvorsitzenden unterschriebene Auftragsbestätigung liegt uns mit Datum vom 10. Februar 2022 vor.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E. und in Anlage VII.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt der Geschäftsführer die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards PS 450 n. F. erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VIII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

# **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

# I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DEN GESCHÄFTSFÜHRER

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Gesellschafterversammlungsund Aufsichtsratsprotokolle herangezogen.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Geschäftsführers liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer weisen wir hin:

Mit Wirkung zum 19. Juli 2021 (Besitzübergang) hat die Gesellschaft ihren gesamten Immobilienbestand (676 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten) verkauft. Ab diesem Zeitpunkt betreibt die Gesellschaft kein operatives Geschäft mehr. Die Wohnungsverwaltung für Dritte (22 WE) wurde am 31. Dezember 2021 beendet.

Der Geschäftsverlauf in den Monaten Januar bis Juli 2021 orientierte sich an der von den Gesellschaftern geplanten Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes, nachdem ein Restrukturierungskonzept gescheitert war. Nach dem Scheitern des Konzeptes erfolgte die Vorbereitung des Verkaufs an einen Investor, der schon im Jahre 2020 ein offizielles Kaufangebot über T€ 8.150,0 abgegeben hatte.

Die Gesellschafter, die Stadt Seeland und die Stad Aschersleben, fassten in den entscheidenden Stadtratssitzungen am 6. April 2021 bzw. 7. April 2021 die notwendigen Beschlüsse. Am 20. Mai 2021 konnte dann der Kaufvertrag unterschrieben werden; der Besitzübergang erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 19. Juli 2021.

Unter Beachtung des sich schon Anfang 2021 abzeichnenden Verkaufs des Immobilienbestandes wurde der Geschäftsverlauf entsprechend angepasst, der Focus lag auf der Reparatur und Instandhaltung, begonnene Sanierungen wurden abgearbeitet, neue nicht begonnen.

Im Geschäftsjahr 2021 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.650,7 (Vorjahr: T€ 65,0). Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Forderungsverzicht der kreditgebenden Bank (T€ 3.164,7) sowie der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (T€ 852,7). Gegenläufig wirken Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilien (T€ 324,3).

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2021 ein Eigenkapital von T€ 417,8 aus und ist demnach nicht mehr bilanziell überschuldet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben.

Nach dem Verkauf des Grundstücksbestandes soll nach gültiger Beschlusslage der Gesellschafter die VWG liquidiert werden. Die Liquidation soll aber nicht beginnen, bevor eine endgültige Klärung zum Verkauf der Geschäftsanteile der VWG vorliegt. Zum Erwerb der Anteile liegt bereits ein Kaufangebot vor, das nach Vorlage des geprüften Jahresabschlusses 2021 präzisiert werden soll.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen unter B. II. "Bestandsgefährdende Tatsachen" sowie B. IV. "Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen".

#### II. BESTANDSGEFÄHRDENDE TATSACHEN

Eine Bestandsgefährdung liegt aufgrund der Veräußerung des gesamten Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2021 nicht mehr vor:

- Das Jahresergebnis (T€ 3.650,7) verbessert die Eigenkapitalausstattung zum 31. Dezember 2021. Es wird ein (positives) Eigenkapital in Höhe von T€ 417,8 ausgewiesen; eine bilanzielle Überschuldung ist zum 31. Dezember 2021 nicht mehr gegeben.
- Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben.

Wir verweisen auf die Abschnitte B. I. "Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer" sowie B. IV. "Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen".

## III. UNREGELMÄßIGKEITEN

# Beachtung von sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrages

Wir haben folgende Feststellungen getroffen:

(1) Gemäß Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 15. Dezember 2021 wurde als Tagesordnungspunkt die vorzeitige Teilausschüttung aus dem Vermögen der Gesellschaft in Höhe von T€ 25,0 behandelt. Ein Beschluss zur Vorabausschüttung wurde aber nicht gefasst. Nach der uns erteilten Auskunft wurde im Einvernehmen mit den Gremien der Gesellschaft an den Gesellschafter Stadt Seeland (82,7 % der Geschäftsanteile) eine Vorabausschüttung in Höhe von T€ 25,0 vorgenommen, die im Jahresabschluss entsprechend bilanziert wird.

Wir weisen auf das Erfordernis ordnungsgemäßer Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung (§ 12 Nr. 3 bzw. § 8 Nr. 1c) Gesellschaftsvertrag) sowie auf die Pflicht zur Abführung von Kapitalertragsteuer hin.

- (2) Der vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2022 (Stand: 16. November 2020) stand unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:
  - Sollte es zu einer Genehmigung des Restrukturierungskonzeptes kommen, ist ein neuer Wirtschaftsplan zu erarbeiten und zu beschließen;
  - Sollte es zu einem Gesamtverkauf der Immobilien kommen, ist der Wirtschaftsplan ab Besitzübergang nicht mehr relevant.

Der Gesamtverkauf der Immobilien erfolgte gemäß Notarvertrag vom 20. Mai 2021 mit Übergang Nutzen und Lasten zum 19. Juli 2021. Die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplanes bzw. eine Fortschreibung für das Jahr 2022 ist auskunftsgemäß nicht vorgesehen. Zur Liquidation bzw. zum Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

Wir weisen auf § 17 Nr. 1 Gesellschaftsvertrag hin. Danach erstellt die Geschäftsführung für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan, der vom Aufsichtsrat zu beschließen ist.

# IV. WICHTIGE VERÄNDERUNGEN BEI DEN RECHTLICHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN

#### Verkauf des gesamten Immobilienbestandes

Auf Grundlage der Beschlüsse von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung vom 24. Februar 2021 bzw. 20. April 2021 wurden sämtliche bebauten Grundstücke im Anlagevermögen der Gesellschaft mit Notarvertrag vom 20. Mai 2021 an einen Dritten veräußert (insgesamt 676 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten). Die entscheidenden Abstimmungen in den beteiligten Stadträten fanden am 6. und 7. April 2021 statt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 19. Juli 2021.

Der Kaufpreis beläuft sich gemäß Vertrag auf T€ 8.150,0. Ausgangsgrundlage für die Kaufpreisfindung war die Verkehrswertermittlung eines Sachverständigenbüros über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB vom 19. Mai 2021. Danach beträgt der Verkehrswert der Immobilien bei Erwerb des Gesamtbestandes T€ 8.000,0.

Der Grundbesitz war zum Teil mit Grundschulden zugunsten der alleinigen Gläubigerbank belastet. Zur Tilgung der Darlehensschuld (Stand 31. Dezember 2020: T€ 11.645,3) und vertragsgemäßen Lastenfreistellung wurde der Kaufpreis von der Käuferin mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis direkt an die Grundpfandrechtsgläubigerin gezahlt; im Zuge dessen hat die Gläubigerbank mit Schreiben vom 3. Dezember 2020, vorab erklärt, bei einem Ablösebetrag von T€ 8.150 auf den Restbetrag der Darlehensschuld zu verzichten.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Investitionsbank Sachsen-Anhalt dem Verkauf des Grundbesitzes mit Schreiben vom 12. Januar 2021 ebenfalls zugestimmt hat; im Gegenzug verpflichtet sich die Käuferin, die bestehenden Verpflichtungen aus der Wohnraumförderung des Landes Sachsen-Anhalt (Förderzusage 2040 0038 00 vom 29. August 2013), insbesondere die bestehenden Verpflichtungen zur Belegungs- und Mietbindung, zu übernehmen.

Des Weiteren wurde die Wohnungsverwaltung für Dritte (22 WE) am 31. Dezember 2021 beendet.

Die mit der Verwaltung der Wohnungen betrauten Mitarbeiter der VWG wurden von einer anderen (der Käuferin nahestehenden) Gesellschaft im Wege einer dreiseitigen Überleitungsvereinbarung übernommen.

Die Gesellschaft übt damit kein operatives Geschäft mehr aus.

Zur Liquidation bzw. zum Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. I. "Lage der Gesellschaft" und im Übrigen auch auf B. II. "Bestandsgefährdende Tatsachen".

# C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

## I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

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 Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage III unseres Berichtes.

#### II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 21. Februar bis 4. März 2022 in den Räumen der Gesellschaft sowie in unserem Büro in Hannover vorgenommen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichtes erfolgte anschließend ebenfalls in unserem Büro in Hannover.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 4. März 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken sowie auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsystem weniger stark auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht durchgeführt wurden.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten der Gesellschaft sowie von Rechtsanwälten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir Ergebnisse Dritter, die durch den Mandanten beauftragt wurden (Verkehrswertermittlung eines Sachverständigenbüros über den Verkehrswert des Gesamtbestandes der Immobilien im Sinne des § 194 BauGB vom 19. Mai 2021) verwertet. Ergebnisse Dritter, bei denen wir Auftraggeber waren, haben nicht vorgelegen.

## D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

#### I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software inhouse der Haufe-Lexware Real Estate AG mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Mieten, Betriebskosten, Wohneigentumsverwaltung sowie Anlagenbuchhaltung.

Die Leistungsbereiche Finanz- und Lohnbuchhaltung wurden an eine Steuerberatungsgesellschaft vergeben. Die Finanzbuchhaltung erfolgt durch die Steuerberatungsgesellschaft unter Verwendung der bei der Wohnungsgesellschaft bestehenden Software und des dort installierten Servers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

#### 2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Sie hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

#### 3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 eingetreten sind, und die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft sind zutreffend und vollständig.

#### II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

## III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird im Berichtsjahr deutlich durch die Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes geprägt. Mit der Veräußerung der Bestandsimmobilien wurden die gegenüber der alleinigen Gläubigerbank bestehenden Darlehensverbindlichkeiten vollständig abgelöst. Wir verweisen hierzu im Einzelnen auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

#### 1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Rückstellungen wurden ebenfalls als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitenspiegel (Anhang) aufgeteilt.

	2 0 2	-	zember 202	2 0	Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger</u> <u>Bereich</u>					
Immaterielle Vermögens- gegenstände und Sach- anlagen	5,4	1,0	8.709,4	69,1	-8.704,0
Kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen	0,0	0,0	16,4	0,1	-16,4
Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	118,7	0,9	-118,7
Forderungen	13,0	2,3	57,7	0,5	-44,7
Flüssige Mittel	532,6	96,7	492,6	4,0	40,0
	545,6	99,0	685,4	5,5	-139,8
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,0	0,0	3.208,0	25,4	-3.208,0
Bilanzvolumen	551,0	100,0	12.602,8	100,0	-12.051,8
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger</u> <u>Bereich</u>					
Eigenkapital	417,8	75,8	0,0	0,0	417,8
Sonderposten für Zuschüsse	0,0	0,0	852,7	6,8	-852,7
Verbindlichkeiten	0,0	0,0	11.115,0	88,2	-11.115,0
	417,8	75,8	11.967,7	95,0	-11.549,9
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	25,6	4,6	24,6	0,2	1,0
Verbindlichkeiten	107,6	19,6	610,5	4,8	-502,9
	133,2	24,2	635,1	5,0	-501,9
Bilanzvolumen	551,0	100,0	12.602,8	100,0	-12.051,8

In dieser Darstellung wurden folgende <u>Verrechnungen</u> vorgenommen:

	31. Dez	ember
	2021	2020
	T€	T€
Bilanzsumme	551,0	13.119,2
Erhaltene Anzahlungen und unfertige Leistungen	0,0	-516,4
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	551,0	12.602,8

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 12.051,8 (>100,0 %) auf T€ 551,0 vermindert.

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens betrifft das Sachanlagevermögen und ist im Wesentlichen auf den Abgang zu Restbuchwerten (Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes; T€ 8.473,5), planmäßige Abschreibungen (T€ 190,1) sowie außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 40,4) zurückzuführen. Aus dem Verkauf des gesamten Immobilienbestandes sowie weiteren Anlageabgängen ergab sich ein Verlust in Höhe von T€ 324,3. Zum 31. Dezember 2021 wird in dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" eine wertberichtigte Grundstücksfläche (T€ 0,0) ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen hat sich um T€ 139,8 auf T€ 545,6 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus dem um T€ 118,7 auf T€ 0,0 reduzierten Bestand an Verkaufsgrundstücken (Neubaugebiet "Am neuen Ring") aufgrund der Veräußerung von vier Grundstücken sowie aus den um T€ 44,7 auf T€ 13,0 verminderten Forderungen. Die Veräußerung der Grundstücke des Umlaufvermögens erfolgte zu Kaufpreisen in Höhe von insgesamt T€ 109,3 (darin enthalten ist eine Kostenerstattung in Höhe von T€ 7,1 aufgrund von Altlasten auf einem Grundstück). Zum 31. Dezember 2021 wird in dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten" (Umlaufvermögen) eine weitere wertberichtigte Grundstücksfläche (T€ 0,0) ausgewiesen.

Der zum 31. Dezember 2021 ausgewiesene nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag (T€ 3.208,0) wurde durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss (T€ 3.650,7) überkompensiert.

Auf der Passivseite resultiert die Verminderung des Bilanzvolumens im Wesentlichen aus dem Rückgang des lang- und mittelfristigen Kapitals (T€ -11.549,9).

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals wurden der Sonderposten für Investitionszuschüsse (T€ 852,7) und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 11.115,0) aufgrund des Verkaufs der Immobilien vollständig auf- bzw. abgelöst. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich hierbei insgesamt aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe des Immobilienkaufpreises (T€ 8.150,0), dem von der Gläubigerbank eingeräumten Darlehensverzicht (T€ 3.164,7) sowie planmäßiger Tilgungen (T€ 330,5) vermindert. Das Kreditengagements der finanzierenden Bank wurde damit beendet.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Kapitals am Gesamtkapital (Bilanzvolumen) beträgt 75,8 % (Vorjahr: 95,0 %).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen und dem wirtschaftlichen Eigenkapital die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2021	2020	Verände-
			rungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiges Vermögen	5,4	8.709,4	-8.704,0
Eigenkapital	417,8	0,0	417,8
Nicht durch Eigenkapital gedeckter			
Fehlbetrag	0,0	3.208,0	-3.208,0
Deckungslücke	412,4	-11.917,4	-12.329,8
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	0,0	11.115,0	-11.115,0
Sonderposten	0,0	852,7	-852,7
Überdeckung	412,4	50,3	362,1

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu >100,0 % (Vorjahr: 0,0 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu >100,0% (Vorjahr: >100 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist. Die Vermögenslage ist insoweit geordnet.

#### 2. Finanzlage

Die nachfolgende <u>Kapitalflussrechnung</u> nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2021 T€
	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	3.650,7
+/- Abschreibungen Anlagevermögen	230,5
+/- Zunahme/Abgabe von Rückstellungen	1,0
+/- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage- vermögens	324,3
+/- Darlehensverzicht	-3.164,7
+/- Auflösung des Sonderposten für Investitionszuschüsse	-852,7
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	47,7
+ Zinsaufwendungen	100,1
- Zinserträge	-0,5
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	106,4
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	52,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	495,1
II. Finanzierungsbereich	
- Planmäßige Tilgungen	-330,5
- Vorabausschüttung an Gesellschafter	-25,0
- Gezahlte Zinsen	-100,1
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-455,6
III. Investitionsbereich	
+ Erhaltene Zinsen	0,5
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,5
IV. Finanzmittelfonds	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestand	es 40,0
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	492,6
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	532,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 330,5 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dez	ember	Verände-
_	2021	2020	rungen
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	532,6	492,6	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			40,0
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	13,0	57,7	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	0,0	-530,2	
Rückstellungen	-25,6	-24,6	
Übrige Verbindlichkeiten	-107,6	-80,3	
Überdeckung I	412,4	-84,8	
Veränderung des Nettogeldvermögens			497,2
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen	0,0	532,8	
Grundstücke im Umlaufvermögen	0,0	118,7	
Erhaltene Anzahlungen	0,0	-516,4	
Überdeckung II	412,4	50,3	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			362,1

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist.

Die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplanes bzw. die Fortschreibung für das Jahr 2022 ist auskunftsgemäß nicht vorgesehen. Zur Liquidation bzw. zum Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

#### 3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	202	<u>?</u> 1	202	2 0	Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.309,3	159,3	2.080,9	93,1	-771,6
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	109,3	13,3	30,5	1,4	78,8
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	3,6	0,4	5,3	0,2	-1,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,1	0,1	5,6	0,3	-4,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	50,2	6,1	111,4	5,0	-61,2
Bestandsveränderungen	-651,5	-79,2	0,4	0,0	-651,9
	822,0	100,0	2.234,1	100,0	-1.412,1
Betriebskosten und					
Grundsteuer	-38,8	-4,7	-591,9	-26,5	553,1
Instandhaltungsaufwand	-109,0	-13,3	-512,1	-22,9	403,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3,4	-0,4	-28,4	-1,3	25,0
Personalaufwendungen	-166,3	-20,2	-240,2	-10,7	73,9
Planmäßige Abschreibungen	-190,1	-23,1	-331,1	-14,8	141,0
Zinsaufwand	-100,1	-12,2	-202,3	-9,1	102,2
Übrige Aufwendungen	-216,8	-26,4	-263,5	-11,8	46,7
	-824,5	-100,3	-2.169,5	-97,1	1.345,0
<u>Betriebsergebnis</u>	-2,5	-0,3	64,6	2,9	-67,1
<u>Zinsergebnis</u>	0,5		0,4		0,1
Neutrales Ergebnis	3.652,7		0,0		3.652,7
<u>Jahresergebnis</u>	3.650,7		65,0		3.585,7

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von T€ 3.650,7 (Vorjahr: T€ 65,0) erzielt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird deutlich durch die Sondereffekte aus dem Verkauf des Gesamtbestandes der Immobilien geprägt, die im neutralen Ergebnis (T€ 3.652,7; Vorjahr: T€ 0,0) ausgewiesen werden.

Das Betriebsergebnis beträgt T€ -2,5 nach T€ 64,6 im Vorjahr. Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um T€ -1.412,1 und die Betriebsaufwendungen um T€ -1.345,0 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die Verminderung resultiert aus der Veräußerung des Gesamtbestandes der Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 19. Juli 2021, so dass die betreffenden Posten im Geschäftsjahr 2021 lediglich zeitanteilig berücksichtigt werden. Die gilt auch für den Personalaufwand, da die Mitarbeiter der VWG im Wege einer dreiseitigen Überleitungsvereinbarung von einer anderen (der Käuferin nahestehenden) Gesellschaft übernommen wurden. Das Betriebsergebnis hat sich demnach um T€ -67,1 auf T€ -2,5 vermindert.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Umlaufvermögen) in Höhe von T€ 109,3 den Verkauf von vier Grundstücksflächen im Neubaugebiet "Am neuen Ring" betreffen. Den Erlösen stehen Bestandsminderungen (T€ 118,7) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (T€ 3,4) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2021	2020
	T€	T€
Erträge		
Darlehensverzicht der alleinigen Gläubigerbank	3.164,7	0,0
Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	852,7	0,0
	4.017,4	0,0
Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des		
Anlagevermögens (Verkauf Gesamtbestand)	324,3	0,0
Außerplanmäßige Abschreibungen	40,4	0,0
	364,7	0,0
Neutrales Ergebnis	3.652,7	0,0

Neben dem Verkauf des vollständigen Immobilienbesitzes wurde auch die Wohnungsverwaltung für Dritte (22 WE) am 31. Dezember 2021 beendet, so dass die Gesellschaft damit kein operatives Geschäft mehr ausübt.

Die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplanes bzw. die Fortschreibung für das Jahr 2022 ist, wie bereits ausgeführt, nicht vorgesehen. Zur Liquidation bzw. zum Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

# E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGES

# <u>Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)</u>

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VII getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft, insbesondere dem Verkauf des gesamten Immobilienbestandes sowie der Liquidation bzw. dem Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

# F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 4. März 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

# "BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

# <u>Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht</u>

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

# <u>Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des</u> Lageberichts

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die
  zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der
  Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger
  Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der
  Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 4. März 2022

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Zweigniederlassung Hannover

# Anlagen

Bilanz VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt zum 31.12.2021

¥	Aktiva				Passiva	siva		
		<u>31.12.2021</u> €	Ψ	<u>31.12.2020</u> €			31.12.2021 €	<u>31.12.2020</u> €
∢	Anlagevern I. Imma	C c	c	9	<b>«</b>	Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital	78.750,00	78.750,00
		, ,	5,00	0,0		II. Verlustvortrag	-3.286.720,91	-3.351.712,47
	<ol> <li>Sachanlagen</li> <li>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</li> </ol>	0,00		8.686.617,33		III. Bilanzgewinn 1. Jahresüberschuss	3.650.728,19	64.991,56
		5.441,00		19.961,00		2. Gewinnausschüttungen	-25.000,00 3.625.728,19	0,00
	3. Anlagen Im Bau	00,00	5.441,00	8.709.377,01		IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	00'0	3.207.970,91
œ	Umla .						417.757,28	00'0
	<ol> <li>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</li> <li>Grundstücke und grundstücksgleiche</li> </ol>				ю́	Sonderposten für Investitionszuschüsse	00,00	852.654,00
	Rechte ohne Bauten 2. Unfertige Leistungen		0,00	118.695,50 532.837,90 651.533.40	ပ	Rückstellungen Sonstine Rickstellungen	25 584 84	24 584 84
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
	<ol> <li>Forderungen aus Vermietung</li> <li>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</li> </ol>		11.925,93 0,00	47.808,28 3.579,76	o O	ğ	00,00	11.645.260,68
	<ol><li>Sonstige Vermögensgegenstände</li></ol>		1.011,36	6.340,16		<ol> <li>Erhaltene Anzahlungen</li> <li>Verbindlichkeiten aus Vermietung</li> </ol>	0,00 32.146,85	516.450,21 29.328,90
	Σ		326 307 49	316 643 10			3.469,51	48.081,59
	2. Bausparguthaben		206.306,07	175.952,78			107.652,73	12.241.966,56
			532.613,56	492.595,88				
ပ	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	3.207.970,91				
ä	Bilanzsumme		550.994,85	13.119.205,40	Bilar	Bilanzsumme	550.994,85	13.119.205,40

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

			2021	Vorjahr
1.	Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung	1.309.260,58		2.080.918,89
	b) aus dem Verkauf von Grundstücken	109.341,00		30.500,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	3.606,04		5.344,66
	d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.095,53		5.568,69
			1.423.303,15	2.122.332,24
2.	Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf			
	bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen		-651.533,40	427,28
3.	Sonstige betriebliche Erträge		4.067.588,36	111.364,37
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-147.856,75		-1.113.488,92
	davon aus Grundsteuern: 0,00 € (Vorjahr: 50.078,66 €)			
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.405,84		-28.418,82
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	4 000 005 50	-206,68
_			4.688.095,52	1.092.009,47
5.	Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-137.051,36		-199.590,77
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-	-137.031,30		-199.590,77
	versorgung	-29.214,14	-166.265,50	-40.564,53
6.	Abachysikungan auf immatarialla Varra ayang ganatanda			
О.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-230.462,00	-331.042,00
	des Alliageverniogens und Gachaniagen		-230.402,00	-331.042,00
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-540.588,59	-253.318,39
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		479,85	404,16
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-100.138,53	-202.331,78
10.	Ergebnis nach Steuern		3.651.120,75	65.566,16
10.	Ligebilis liacii steueili		3.031.120,73	05.500,10
11.	Sonstige Steuern		-392,56	-574,60
12.	Jahresüberschuss		3.650.728,19	64.991,56

# VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

# VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

# Anhang für das Geschäftsjahr 2021

#### Inhaltsübersicht

- I. Allgemeine Angaben
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz
- IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- V. Sonstige Angaben

#### I. Allgemeine Angaben

Die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte hat ihren Sitz in der Stadt Seeland und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Stendal (Reg.-Nr. HRB 107321).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 16. Oktober 2020, abweichend vom Gliederungsschema des Handelsgesetzbuches.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Jahres 2020.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. April 2021, wonach die Gesellschaft nach erfolgter Veräußerung der Wohnungsbestände vollständig zu liquidieren ist, wurde zu Gunsten der Option einer Veräußerung der Geschäftsanteile bis auf weiteres ausgesetzt. Der Geschäftsführer wurde beauftragt in entsprechende Verkaufsverhandlungen mit einem Investor einzutreten.

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bilanziert.

Das Sachanlagevermögen ist mit fortgeführten Eröffnungsbilanzwerten bzw. Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear. Nach erfolgter kompletter Sanierung von Wohngebäuden wurden die Restnutzungsdauern der betreffenden Gebäude auf einheitlich 50 Jahre ab 1990 bzw. Zugangsjahr festgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden sämtliche bebauten Grundstücke an einen Investor veräußert. Zum 31. Dezember 2021 wird lediglich noch eine unbebaute Grundstücksfläche ausgewiesen, für die bis zur Veräußerung ein Nutzungs- und Funktionszusammenhang zu umliegenden

Anlage I Seite 6

bebauten Grundstücken vorlag und die daher ebenfalls unter den "Grundstücken mit Wohnbauten" bilanziert wird. Aus Gründen der Darstellungsstetigkeit wurde der Ausweis im Posten "Grundstücke mit Wohnbauten" beibehalten.

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 40 gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf das noch verbliebene unbebaute Grundstück im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten vorgenommen.

Am 31. Dezember 2021 wird noch ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück zum niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 4 HGB angesetzt.

Noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten werden abweichend zum Vorjahr im Zusammenhang mit der Veräußerung der Wohnungsbestände nicht mehr ausgewiesen. Die Betriebskostenabrechnungen mit den Mietern für 2021 werden durch den neuen Eigentümer vorgenommen.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko werden durch Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Bausparguthaben werden zum Nominalwert erfasst.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt. Aufgrund des Jahresüberschusses weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 ein positives Eigenkapital aus und ist demnach nicht mehr bilanziell überschuldet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### III. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

# 1. Anlagevermögen

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

#### 3. Latente Steuern

Etwaige aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

#### 4. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Im Zusammenhang mit der vollständigen Veräußerung der Wohnungsbestände wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse außerplanmäßig in voller Höhe aufgelöst.

#### 5. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen Prüfungs- und Steuerberatungskosten (TEUR 19) und Archivierungskosten (TEUR 7). Die Rückstellungen für Archivierungskosten wurden wegen Geringfügigkeit nicht abgezinst.

#### 6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten (Vorjahresangabe in Klammern) ist im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Im Zusammenhang mit der vollständigen Veräußerung der Wohnungsbestände wurden neben planmäßigen Tilgungen außerplanmäßige Tilgungen auf Darlehensverbindlichkeiten in Höhe des Veräußerungspreises von TEUR 8.150 vorgenommen. Für die darüber hinaus gehenden Darlehensverbindlichkeiten wurde seitens der kreditgebenden Bank ein vollständiger Forderungsverzicht in Höhe von TEUR 3.165 gewährt.

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 1.423) betreffen im Wesentlichen Sollmieten und Erlöse aus Umlagenabrechnung bei gegenläufig wirkenden Erlösschmälerungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Veräußerung sämtlicher Wohnungsbestände mit Übergang von Nutzen und Lasten im Juli 2021. Vor diesem Hintergrund sind auch die übrigen deutlichen Abweichungen zum Vorjahr (Wegfall von Bestandserhöhungen für noch abzurechnende Betriebskosten, Reduzierung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, der Abschreibungen und der Personalaufwendungen) zu erklären.

Anlage I

Wesentliche außerordentliche Einflüsse ergeben sich im Posten sonstige betriebliche Erträge durch Forderungsverzichte der kreditgebenden Bank in Höhe von TEUR 3.165 sowie der außerplanmäßigen Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 853. Aufwandsseitig sind in dem Zusammenhang Buchverluste aus der Veräußerung der Wohnungsbestände in Höhe von TEUR 324 im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen zu erwähnen.

#### V. Sonstige Angaben

#### 1. Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

Das Unternehmen verwaltet Mietkautionen und treuhänderisch verwaltete Bankkonten in Höhe von TEUR 11 getrennt vom eigenen Vermögen für Wohnungsverwaltung für Dritte, welche zum am 31.Dezember 2021 beendet wurde.

#### 2. Geschäftsführer

Herr Reiner Olbrich, Gatersleben

#### 3. Bezüge der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat von der Befreiung gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

#### 4. Arbeitnehmer

Bei der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte waren 2021 im Jahresdurchschnitt zwei Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

Verwaltungskräfte 1Hausmeister 1/2

Am 31. Dezember 2021 beschäftigt die Gesellschaft kein eigenes Personal mehr.

#### 5. Aufsichtsratsmitglieder

Redöhl, Gerhard Stadtrat Seeland Aufsichtsratsvorsitzender

Schneidewind, Michael Dezernatsleiter Stadt ASL stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Hampe, Siegfried Ortsbürgermeister Nachterstedt Aufsichtsratsmitglied Reuß, Klaus-Jürgen Ortschaftsrat Hoym Aufsichtsratsmitglied Gleichner, Dieter Ortschaftsrat Frose Aufsichtsratsmitglied

Aufwendungen für die Aufsichtsratsmitglieder sind im Geschäftsjahr 2021 nicht entstanden.

### 6. Nachtragsbericht

Nach dem erfolgten Verkauf des Wohnungsbestandes soll nach gültiger Beschlusslage der Gesellschafter die Gesellschaft liquidiert werden. Zum Liquidator wurde der Geschäftsführer, Herr Reiner Olbrich, berufen. Die Liquidation soll aber nicht beginnen, bevor eine endgültige Klärung zum Verkauf der Geschäftsanteile der GmbH vorliegt. Zum Erwerb dieser Anteile liegt bereits ein Kaufangebot vor. Dieses soll nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses 2021 präzisiert werden.

# 7. Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 11.

#### 8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.650.728,19 € ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Im Dezember 2021 wurde eine Vorabausschüttung in Höhe von 25.000,00 € an den Gesellschafter Stadt Seeland vorgenommen. Den Betrag benötigte der Gesellschafter dringend für Ausgaben im Technikbereich der Ortsteile. Ein ordnungsgemäßer Beschluss der Gesellschafter konnte aus Termingründen nicht erfolgen. Allerdings wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrates und der Gesellschafter am 15.12.2021 ausführlich darüber informiert. Es gab keine Einwände dazu. Ein ordnungsgemäßer Beschluss der Gesellschafter wird zur nächsten Versammlung im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 nachgeholt. Eine Verrechnung der Vorabausschüttung, die nur an die Stadt Seeland erfolgte, wird im Rahmen der Liquidation oder des geplanten Verkaufs der Geschäftsanteile mit der Stadt Aschersleben erfolgen.

Nachterstedt, 18. Februar 2022

Der Geschäftsführer Reiner Olbrich

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt Anlagenspiegel zum 31.12.2021

	Ansch	Anschaffungs- und	and Herstellungskosten	n		Abschreibungen	ungen		Restb	Restbuchwerte
							angesammelte			
							Abschreibungen			
						Abschr. im	auf Abgänge		am Ende des	am Ende des voran-
Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endstand	Anfangsbestand	Wirtschaftsjahr		Endstand	Wirtschaftsjahres	gegangenen Jahres
	€	Э	€	€	€	Э		Э	€	3
I. Immaterielle Vermögens-										
gegenstände	29.346,00	00'0	00'0	29.346,00	29.343,00	00'0		29.343,00	3,00	3,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche										
Rechte mit Wohnbauten	37.224.138,11	00'0	37.183.720,11	40.418,00	28.537.520,78	227.175,00	28.724.277,78	40.418,00	00'0	8.686.617,33
2 Andere Anlagen Betriebs. und Geschäffs.										
ausstattung	165.401,37	00'0	112.562,43	52.838,94	145.440,37	3.287,00	101.329,43	47.397,94	5.441,00	19.961,00
3. Anlagen im Bau	2.795,68	00'0	2.795,68	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	2.795,68
GESAMT	37.421.681,16	00'0	37.299.078,22	122.602,94	28.712.304,15	230.462,00	28.825.607,21	117.158,94	5.444,00	8.709.377,01

Anlage I Seite 11

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt

# Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2021

		Restlaufzeit		31.12.2020
	<1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber     Kreditinstituten *	0,00	0,00	00,00	0,00
VJ	(530.210,92)	(2.200.065,64)	(8.914.984,12)	(11.645.260,68)
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
VJ	(516.450,21)	(0,00)	(0,00)	(516.450,21)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.146,85	0,00	0,00	32.146,85
VJ	(29.328,90)	(0,00)	(0,00)	(29.328,90)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und				
Leistungen	3.469,51	0,00	0,00	3.469,51
VJ	(48.081,59)	(0,00)	(0,00)	(48.081,59)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	72.036,37	0,00	0,00	72.036,37
VJ	(2.845,18)	(0,00)	(0,00)	(2.845,18)
	107.652,73	0,00	0,00	107.652,73
	(1.126.916,80)	(2.200.065,64)	(8.914.984,12)	(12.241.966,56)

# Lagebericht für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

# 1. Grundlagen des Unternehmens

Die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte ist ein Unternehmen der Städte Stadt Seeland (82,67 % Gesellschafteranteile) und der Stadt Aschersleben (17,33 % Gesellschafteranteile).

Mit Wirkung zum 19. Juli 2021 (Besitzübergang) hat die Gesellschaft 676 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten verkauft. Erwerber ist die Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Jena. Ab diesem Zeitpunkt betrieb die Gesellschaft kein operatives Geschäft mehr. Die Wohnungsverwaltung für Dritte (22 WE) wurde am 31.12.2021 beendet.

#### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf in den Monaten Januar bis Juli 2021 orientierte sich an der von den Gesellschaftern geplanten Veräußerung des gesamten Wohnungsbestandes, nachdem ein Restrukturierungskonzept, das von uns erarbeitet und von der Domus AG geprüft wurde, gescheitert war. Dieses hatte das Ziel, eine umfassende Neufinanzierung mit Hilfe der Investitionsbank Sachsen-Anhalt aufzustellen, auf der Basis eines Teilforderungsverzichtes der DKB und einer Geschäftsbesorgung der Verwaltungsarbeit der Gesellschaft durch die Wohnungsgesellschaft Aschersleben AGW.

Nach dem Scheitern dieses Ansatzes erfolgte eine Vorbereitung des Verkaufs an einen Investor, der schon im Jahre 2020 ein offizielles Kaufangebot über 8.150.000,00 € abgegeben hatte.

Die Gesellschafter, die Stadt Seeland und die Stad Aschersleben fassten in den entscheidenden Stadtratssitzungen am 6. April 2021 bzw. 7. April 2021 die notwendigen Beschlüsse.

Am 20. Mai 2021 konnte dann der Kaufvertrag unterschrieben werden, der Besitzübergang erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 19. Juli 2021.

Unter Beachtung des sich schon Anfang 2021 abzeichnenden Verkaufs des Wohnungsbestandes wurde der Geschäftsverlauf entsprechend angepasst, d.h., der Focus lag auf der Reparatur und Instandhaltung, begonnene Sanierungen wurden abgearbeitet, neue nicht begonnen.

Die wesentlichen Ertragsgrößen, die sich bis zum Besitzübergang ergaben, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse	2.260	1.423	2.122
Aufwand für Instandhaltung	569	109	512
Zinszahlungen	226	100	202
Jahresüberschuss	278	3.650,7	65

Die Abweichungen zum Planansatz vom 31. Dezember 2021 ergeben sich durch den am 19. Juli 2021 erfolgten Verkauf der Immobilien.

Im Berichtsjahr konnten für vier Baugrundstücke, die bereits im Jahr 2020 verkauft wurden, die Kaufpreiszahlungen realisiert werden.

Der Leerstand betrug zum Stichtag 18. Juli 2021 195 Wohnungen. Dies entspricht 28,5 % des Gesamtbestandes (Wohnungen + Gewerbe) und ist somit nahezu identisch mit dem Leerstand des Vorjahres.

# 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

# Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

		31. Dez	z e m b e r		Verände-
	202	2.1	202	2.0	rungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögens- gegenstände und Sach-					
anlagen	5,4	1,0	8.709,4	<u>69,1</u>	-8.704,0
Kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen	0,0	0,0	16,4	0,1	-16,4
Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	118,7	0,9	-118,7
Forderungen	13,0	2,3	57,7	0,5	-44,7
Flüssige Mittel	532,6	96,7	492,6	4,0	40,0
	545,6	99,0	685,4	5,5	-139,8
Nicht durch Eigenkapital					
gedeckter Fehlbetrag	0,0	0,0	3.208,0	25,4	-3.208,0
Bilanzvolumen	551,0	100,0	12.602,8	100,0	-12.051,8
P a s s i v a					
<u>Lang- und mittelfristiger</u> <u>Bereich</u>					
Eigenkapital	417,8	75,8	0,0	0,0	417,8
Sonderposten für Zuschüsse	0,0	0,0	852,7	6,8	-852,7
Verbindlichkeiten	0,0	0,0	11.115,0	88,2_	-11.115,0
	417,8	75,8	11.967,7	95,0	-11.549,9
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	25,6	4,6	24,6	0,2	1,0
Verbindlichkeiten	107,6	19,6	610,5	4,8_	-502,9
	133,2	24,2	635,1	5,0	-501,9
Bilanzvolumen	551,0	100,0	12.602,8	100,0	-12.051,8

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens betrifft das Sachanlagevermögen und ist im Wesentlichen auf den Abgang zu Restbuchwerten der Immobilien durch Verkauf (T $\in$  8.473,5), auf planmäßige Abschreibungen (T $\in$  190,1) sowie außerplanmäßige Abschreibungen (T $\in$  40,4) zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2021 wird kein "nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag" (Vorjahr: T€ 3.208,0) mehr ausgewiesen. Die Verminderung des Fehlbetrages resultiert aus dem Jahresüberschuss (T€ 3.650,7).

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals wurden der Sonderposten für Investitionszuschüsse (T€ 852,7) und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 11.115,0) aufgrund des Verkaufs der Immobilien vollständig auf- bzw. abgelöst. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich hierbei insgesamt aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe des Immobilienkaufpreises (T€ 8.150,0), dem von der Gläubigerbank eingeräumten Darlehensverzicht (T€ 3.164,7) sowie planmäßiger Tilgungen (T€ 330,5) vermindert. Das Kreditengagements der finanzierenden Bank wurde damit beendet.

# Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2021
	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	3.650,7
+/- Abschreibungen Anlagevermögen	230,5
+/- Zunahme/Abgabe von Rückstellungen	1,0
+/- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	324,3
+/- Darlehensverzicht	-3.164,7
+/- Auflösung des Sonderposten für Investitionszuschüsse	-852,7
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	47,7
+ Zinsaufwendungen	100,1
- Zinserträge	-0,5
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	106,4
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	52,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	495,1
II. Finanzierungsbereich	
- Planmäßige Tilgungen	-330,5
- Sondertilgungen	-8.150,0
- Vorabausschüttung an Gesellschafter	-25,0
- Gezahlte Zinsen	-101,1
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.605,6
III. Investitionsbereich	
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	8.150,0
+ Erhaltene Zinsen	0,5
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.150,5
IV. Finanzmittelfonds	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	40,0
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	492,6
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	532,6

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	2021
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	495,1
Gezahlte Zinsen	-100,1
Planmäßige Tilgung	-330,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	
und planmäßiger Tilgung	64,5

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lagen zum 31. Dezember 2021 nicht mehr vor.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum 31. Dezember 2021 Tsd.€ 532,6.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2	2.1	202	0	Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.309,3	159,3	2.080,9	93,1	-771,6
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	109,3	13,3	30,5	1,4	78,8
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	3,6	0,4	5,3	0,2	-1,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,1	0,1	5,6	0,3	-4,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	50,2	6,1	111,4	5,0	-61,2
Bestandsveränderungen	-651,5	-79,2	0,4	0,0	-651,9
	822,0	100,0	2.234,1	100,0	-1.412,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-38,8	-4,7	-591,9	-26,5	553,1
Instandhaltungsaufwand	-109,0	-13,3	-512,1	-22,9	403,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3,4	,	-28,4	-1,3	25,0
Personalaufwendungen	-166,3	-20,2	-240,2	-10,7	73,9
Planmäßige Abschreibungen	-190,1	-23,1	-331,1	-14,8	141,0
Zinsaufwand	-100,1	-12,2	-202,3	-9,1	102,2
Übrige Aufwendungen	-216,8	-26,4	-263,5	-11,8	46,7
	-824,5	-100,3	-2.169,5	-97,1	1.345,0
<u>Betriebsergebnis</u>	-2,5	-0,3	64,6	2,9	-67,1
<u>Zinsergebnis</u>	0,5		0,4		0,1
Neutrales Ergebnis	3.652,7		0,0		3.652,7
<u>Jahresergebnis</u>	3.650,7		65,0		3.585,7

Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um T€-1.412,1 verringert bei gleichzeitiger Verminderung der Betriebsaufwendungen um T€-1.345,0. Das Betriebsergebnis hat sich somit um T€-66,7 auf T€-2,1 verschlechtert. Das neutrale Ergebnis hat sich um T€3.652,3 verbessert.

Im Geschäftsjahr 2021 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.650,7 (Vorjahr: T€ 65,0). Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Forderungsverzicht der kreditgebenden Bank in Höhe von T€ 3.164,7 sowie der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 852,7. Dem gegenüber stehend Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilien in Höhe von T€ 324,3.

# 3. Prognosebericht

Nach dem erfolgten Verkauf des Wohnungsbestandes soll nach gültiger Beschlusslage der Gesellschafter die Gesellschaft liquidiert werden. Zum Liquidator wurde der Geschäftsführer, Herr Reiner Olbrich, berufen. Die Liquidation soll aber nicht beginnen, bevor eine endgültige Klärung zum Verkauf der Geschäftsanteile der GmbH vorliegt. Zum Erwerb dieser Anteile liegt bereits ein Kaufangebot vor. Dieses soll nach Vorliegen des Jahresabschlusses 2021 präzisiert werden.

Seeland, den 18. Februar 2022

Reiner Olbrich Geschäftsführer

# Rechtliche Verhältnisse

Firma: VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

Sitz: Stadt Seeland, OT Nachterstedt

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal unter der Nr. HRB 107321; letzte Ein-

tragung am 3. August 2017

Gesellschaftsvertrag: Der Gesellschaftsvertrag wurde am 3. September 1993

geschlossen. Eine Neufassung des Gesellschaftsvertrages erfolgte am 22. Juni 2010 mit der Erhöhung des gezeichneten Kapitals von € 76.693,78 auf € 78.750,00.

#### Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die Sicherung des langfristigen Erhalts sozialgebundenen preiswerten Wohnraums in den Ortschaften Nachterstedt, Frose, Neu Königsaue und Hoym. Die Gesellschaft verschafft sich, errichtet, vermietet, verwaltet und bewirtschaftet Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten, insbesondere von Haushalten mit einem geringen Einkommen, kinderreichen Familien, alleinerziehenden Elternteilen, Menschen mit Behinderungen, älteren Bürgern geeignet sind.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus Wohnungen für Dritte verwalten und bei Städtebauund Stadterneuerungsmaßnahmen Betreuungsaufgaben wahrnehmen, sich Räume für Gewerbetreibende und Gemeinschaftseinrichtungen verschaffen, errichten, vermieten, verwalten und bewirtschaften, sofern diese in räumlichem Zusammenhang mit ihren Wohnungen liegen; sie kann diese Aufgabe nur insoweit wahrnehmen, wie die Zwecke nach Absatz 1 dem nicht entgegenstehen.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft nach dem Verkauf des vollständigen Immobilienbestandes und der Aufgabe der Wohnungsverwaltung für Dritte kein operatives Geschäft mehr ausübt.

#### Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### Stammkapital:

Das gezeichnete Kapital beträgt am Bilanzstichtag € 78.750,00.

Die Gesellschaftsanteile werden wie folgt gehalten:

	%	€
Stadt Seeland	82,7	65.100,00
Stadt Aschersleben	17,3	13.650,00
	100,0	78.750,00

## Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

#### Geschäftsführung:

Herr Reiner Olbrich, Seeland, OT Gatersleben (alleinvertretungsberechtigt), ab 1. Juli 2017

Der Geschäftsführer ist befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Eintragungen im Handelsregister sind erfolgt.

#### Vertretung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

#### Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr drei Sitzungen abgehalten. Bis zum Prüfungsende (4. März 2022) wurden keine weitere Gesellschafterversammlung durchgeführt.

# Gesellschafterversammlung am 20. April 2021

#### Beschlüsse:

Verkauf der Immobilien der Gesellschaft und anschließende Liquidation der Gesellschaft

# Gesellschafterversammlung am 30. Juni 2021

#### Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020
- Ergebnisverwendungsbeschluss (der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 64.991,56 wird auf neue Rechnung vorgetragen)
- Herr Reiner Olbrich wird für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum Ende des Monats, in dem die Liquidationsphase der Gesellschaft beginnt, als Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

#### Gesellschafterversammlung am 15. Dezember 2021

- Informationen des Geschäftsführers über den Stand der Abwicklung des Kaufvertrages vom 20. Mai 2021 bezüglich des Verkaufs der Immobilien der Gesellschaft
- Informationen über vorzeitige Teilausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von € 25.000,00
- Informationen über den möglichen Verkauf der Gesellschafteranteile an einen Dritten

#### Aufsichtsrat:

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Anhang zum Jahresabschluss (Anlage I).

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt und tagte im Berichtsjahr in seiner Gesamtheit dreimal gemeinsam mit der Geschäftsführung. Bis zum Prüfungsende (4. März 2022) erfolgten keine weiteren Aufsichtsratssitzungen. Innerhalb der Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft unterrichten.

#### Anlage IV

# Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2020 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 25. Januar 2021 T€ 2.809,5.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 25. Januar 2021 T€ 12.523,9.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2020 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2021 werden für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen erwartet.

# Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

#### 1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezen	nber 2021	31. Dezer	mber 2020
	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche
		m²		m²
Wohnungen	0	0,00	676	38.681,67
Gewerbe	0	0,00	8	554,37
	0	0,00	684	39.236,04

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Verkauf des gesamten Immobilienbestandes. Wir verweisen hierzu auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

# 2. Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten vier Grundstücksveräußerungen aus dem Umlaufvermögen (Neubaugebiet "Am neuen Ring") in Höhe von T€ 118,7 mit einem Verkaufspreis von T€ 116,5. Ergänzend ist anzumerken, dass für eine Grundstücksveräußerung eine nachträgliche Kaufpreiserstattung in Höhe von T€ 7,1 aufgrund von Altlasten auf dem Grundstück erfolgte.

Anlage VI Seite 1

	Einheit	Jahr	
		2021	2020
Bestandszahlen			
Eigener Hausbesitz Wohnungseinheiten*	WE	0	9/9
Gewerbeeinheiten* Wobsepes	SME	0 0	8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
wonniache Gewerbefläche*	m² (GWL) m² (GWL)	0,00	36.061,07 554,37
Jahresabschlusszahlen			
Bilanzsumme	J€	551,0	13.119,2
Sachanlagevermögen	T€	5,4	8.709,4
Sachanlagenintensität	%	1,0	66,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	0,0	1,5
Eigenkapital	T€	417,8	-3.208,0
Eigenkapital inklusive Sonderposten für			
Investitionszuschüsse	Ţ€	417,8	-2.355,3
Eigenkapitalquote nach der Bilanzsumme inklusive			
Sonderposten Investitionszulage	%	75,8	-18,0
Fremdkapital inklusive Rückstellungen (> 1 Jahr)	TE	0,0	11.115,0
Umsatzerlöse	T€	1.423,3	2.122,3
Personalkosten	T€	166,3	240,2
Jahresüberschuss	T€	3.650,7	65,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	495,1	0,789
Zinsen	T€	100,1	202,3
Tilgung (planmäßig)	T€	330,6	498,5
Tilgung (außerplanmäßig)	T€	8.150,0	0,0
Darlehensverzicht	J€	3.164,7	0,0

Betriebliche Kennzahlen

<sup>\*</sup> Auf die Ermittlung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wurde aufgrund der Veräußerung des Immobiliebestandes zum 19. Juli 2021 verzichtet.

	Einheit	Jahr	
		2021	2020
Kennzahlen zur Rentabilität			
Gesamtkapitalrentabilität Jahresüberschuss vor Ertrag- <u>steuern + FK-Zinsen</u> Gesamtkapital	%	2'089	2,0
Eigenkapitalrentabilität Jahresüberschuss <u>vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital	%	7,8	0,0
<b>Cashflow-Marge</b> <u>Cashflow</u> Umsatzerlöse	%	34,8	32,4

Auf die Ermittlung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wurde aufgrund der Veräußerung des Immobiliebestandes zum 19. Juli 2021 verzichtet.

# Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

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?

Die Rechte und Pflichten der Organe werden im § 12 (Aufgaben des Aufsichtsrates) und § 8 (Aufgaben der Gesellschafterversammlung) des Gesellschaftsvertrages geregelt. Geschäftsordnungen für die Organe liegen nicht vor.

Ein Geschäftsverteilungsplan besteht nicht und war nach unseren Prüfungsfeststellungen auch nicht erforderlich, da im Geschäftsjahr 2021 nur ein Geschäftsführer tätig war.

Darüber hinaus gehende schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung bestanden nicht.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entsprechen die Regelungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsrat zu je drei Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungsprotokolle liegen vor. Im Geschäftsjahr 2022 fand bis zum Ende unserer Prüfung (4. März 2022) keine weitere Gremiensitzung statt.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer, Herr Olbrich, ist auskunftsgemäß im Aufsichtsrat der BGI Biotechpark Gatersleben Infrastrukturgesellschaft mbH, Seeland, OT Gatersleben, tätig.

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

Die Vergütung des Geschäftsführers wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Berichtsjahr keine Aufwandsentschädigung. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung werden nicht gewährt.

#### 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?

Es besteht ein Organisationsplan für die Gesellschaft, aus dem Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind. Die Aufbauorganisation entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die Gesellschaft nach dem Verkauf des vollständigen Immobilienbestandes und der Aufgabe der Wohnungsverwaltung für Dritte kein operatives Geschäft mehr ausübt. Die Gesellschaft verfügt nach dem Verkauf des Bestandes über kein Personal mehr (vgl. Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Die Vermeidung von Korruption ist auskunftsgemäß integraler Bestandteil der Tätigkeit der Geschäftsführung. Durch entsprechende Funktionstrennungen und die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips hat der Geschäftsführer grundsätzlich Vorkehrungen zur Korruptionsprävention im betrieblichen Ablauf getroffen. Gesonderte Regelungen zur Korruptionsprävention liegen vor.

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?

Richtlinien außerhalb des Gesellschaftsvertrages existieren nicht. Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sind die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse eingebunden. Ergänzend merken wir an, dass gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages insbesondere Geschäfte außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, soweit im Einzelfall eine Wertgrenze von € 25.000,00 überschritten wird, der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Im Übrigen bedürfen insbesondere der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken der Zustimmung des Aufsichtsrates. Das Personalwesen oblag dem Aufgabenbereich des Geschäftsführers. Regelungen zur Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung liegen vor.

Nach unseren Erkenntnissen wurden die bestehenden Regelungen eingehalten.

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

Die Verträge wurden nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß dokumentiert.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Verkauf des vollständigen Immobilienbestandes der Käuferin sämtliche in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksunterlagen (insbesondere hinsichtlich der Grundstücke, Gebäude (einschließlich Bauunterlagen, Flächenberechnungen/Grundrisszeichnungen), Mietverhältnisse, Versorgungsverträge und Versicherungen) sowie alle Verträge und Unterlagen betreffend im Original zu übergeben hatte. Wir verweisen im Einzelnen auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

# Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Wir verweisen auf die unter Abschnitt B. III. "Unregelmäßigkeiten" getroffenen Feststellungen zum Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2022 (Stand: 16. November 2020).

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 3a).

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

Das Rechnungswesen (einschließlich der Kostenrechnung) entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Überwachung der Liquidität erfolgt auskunftsgemäß durch täglichen Kontenabgleich. Das Finanzmanagement gewährleistet insoweit eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung.

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.

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?

Entgelte wurden vollständig und zeitnah erhoben. Angemessene Abschlagszahlungen wurden eingefordert. Darüber hinaus wurde der Einzug ausstehender Forderungen durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet. In begründeten Ausnahmefällen wurden Ratenzahlungen gewährt.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Käufer des Immobilienbestandes im Innenverhältnis ab dem Nutzen- und Lastenübergang (19. Juli 2021) in alle Rechte und Pflichten sowie Ansprüche aus den zum Zeitpunkt des Lastenübergangs für den Grundbesitz bestehenden Mietverhältnisse eingetreten ist.

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

Ein eigenständiges Controlling besteht nicht und ist aufgrund der Größe des Unternehmens auch nicht erforderlich. Die Geschäftsführung nimmt die Aufgaben des Controllings selbst wahr, notwendige Auswertungen wurden im Einzelfall von der Geschäftsführung angefordert oder selbst erstellt.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

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 Tochterunternehmen oder wesentlichen Beteiligungen.

## Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Das bei der Gesellschaft eingerichtete System zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken bestand in der täglichen Liquiditätskontrolle und bis zum Verkauf des gesamten Immobilienbestandes in einer gesonderten Überwachung der Instandhaltungsausgaben sowie der regelmäßigen Auswertung von Leerstandslisten.

Ein gesondertes Risikofrühwarnsystem mit Definition von Art und Umfang von Frühwarnsignalen und Gegenmaßnahmen bei Überschreitung von Toleranzgrenzen solcher Frühwarnsignale besteht nicht.

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

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus, um bestandsgefährdende Risiken zu erkennen; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Entsprechende Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine gesonderte schriftliche Dokumentation dieser Maßnahmen liegt nicht vor.

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

Die getroffenen Maßnahmen werden auskunftsgemäß mit den aktuellen Geschäftsprozessen abgestimmt und gegebenenfalls 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)?

Eine Festlegung über den Geschäftsumfang zum Einsatz von entsprechenden Finanzinstrumenten sowie anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten besteht nicht, da entsprechende Geschäfte - mit Ausnahme von Darlehen - nicht durchgeführt werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass mit Veräußerung der gesamten bebauten Grundstücke zum 19. Juli 2021 eine vollständige Beendigung des Kreditengagements der finanzierenden Bank erfolgte.

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

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

- 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?

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

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

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

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

Besondere Arbeitsanweisungen sind nicht notwendig.

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

Wir verweisen auf unsere Ausführung zu Frage 5a).

#### Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?
- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/ Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen T\u00e4tigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Gesch\u00e4ftsjahr? Wurde auch gepr\u00fcft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal \u00fcber Korruptionspr\u00e4vention berichtet? Liegen hier\u00fcber schriftliche Revisionsberichte vor?
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Zu den Fragen 6a) bis 6f):

Eine institutionalisierte Innenrevision ist bei der Gesellschaft nicht eingerichtet.

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?

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind in den §§ 8 und 12 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass erforderliche Zustimmungen im Berichtsjahr nicht durch die Geschäftsführung eingeholt wurden.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans 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)?

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen im Berichtsjahr nicht mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag und den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung übereinstimmen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass nach der uns erteilten Auskunft die Kommunalaufsicht von der Veräußerung der gesamten bebauten Grundstücke der Gesellschaft und der daran anschließenden Liquidation der Gesellschaft Kenntnis hat.

#### Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Investitionen wurden im Rahmen des Wirtschaftsplans geplant und vor Realisierung bei wesentlichen Investitionen auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der Veräußerung der Bestandsimmobilien durch den Geschäftsführer ein Verkehrswertgutachten für den Immobilienbestand der Gesellschaft in Auftrag gegeben wurde. Gemäß dem Verkehrswertgutachten vom 19. Mai 2021 lag der Gesamtverkehrswert der Bestandsimmobilien (bei Erwerb des Gesamtbestandes) bei T€ 8.000,0. Der Kaufpreis gemäß Notarvertrag vom 20. Mai 2021 belief sich auf T€ 8.150,0.

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

Die bautechnische Überwachung von Investitionen erfolgte durch Mitarbeiter der Gesellschaft oder gegebenenfalls durch ein beauftragtes Ingenieurbüro; die finanzielle Überwachung erfolgte auf der Grundlage der Finanzbuchhaltung durch den Geschäftsführer.

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

Investitionen lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass Leasingoder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

#### Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die auf eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen hinweisen.

Bei kleineren Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen wurde auf bestehende Vertragsbeziehungen zu Handwerkern zurückgegriffen. Bei größeren Aufträgen wurden Angebote eingeholt (freihändige Vergabe).

Schriftlich dokumentierte Vergaberegelungen liegen im Unternehmen vor.

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

Nach den uns erteilten Auskünften wurden insbesondere für bauliche Maßnahmen und Geldanlagen Konkurrenzangebote eingeholt.

# Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Nach den uns für den Prüfungszeitraum vorgelegten Sitzungsprotokollen des Aufsichtsrates erstattete der Geschäftsführer regelmäßig Bericht über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus informierte der Geschäftsführer auskunftsgemäß in den Gemeinde- und Stadtratssitzungen über die Lage der Gesellschaft.

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

Nach den eingesehenen Sitzungsprotokollen des Aufsichtsrates vermittelten diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche 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?

Nach unseren Feststellungen wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass in der Sitzung am 24. Februar 2021 der Aufsichtsrat der Veräußerung des Immobilienbestandes der Gesellschaft zugestimmt hat. Nach der Veräußerung der Immobilien soll die Gesellschaft vollständig liquidiert oder sollen gegebenenfalls die Anteile veräußert werden. Wir verweisen auf Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

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

Eine besondere Berichterstattung (§ 90 Abs. 3 AktG) wurde auskunftsgemäß nicht gefordert.

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

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

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

Eine D&O-Versicherung wurde auskunftsgemäß bisher nicht abgeschlossen.

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

Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nach unseren Prüfungsfeststellungen im Geschäftsjahr 2021 nicht gemeldet.

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

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Anlage- sowie im Umlaufvermögen der Gesellschaft jeweils ein noch unbebautes Grundstück ausgewiesen wird. Die beiden Grundstücke wurden aufgrund von Altlasten vollständig wertberichtigt. Auskunftsgemäß sollen diese beiden Grundstücke zeitnah veräußert werden.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Veräußerung der gesamten bebauten Grundstücke erfolgte gemäß Notarvertrag vom 20. Mai 2021 mit Übergang Nutzen und Lasten zum 19. Juli 2021.

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?

Es wurden keine Feststellungen getroffen, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

#### 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?

Bezüglich der Zusammensetzung der Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter D. III. "Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft".

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nach unseren Prüfungsfeststellungen nicht.

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

Ein Konzern besteht nicht.

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 Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten.

### Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

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

Zur Gewinnverwendung sowie der vorgenommenen Vorabausschüttung (ohne ordnungsgemäßem Beschluss der Gremien) verweisen wir auf Abschnitt B. III. "Unregelmäßigkeiten".

# Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Hauptsegment der Gesellschaft war bis zur Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes die Hausbewirtschaftung. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Abschnitt D. III. 3. "Ertragslage der Gesellschaft".

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Im Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.650,7 (Vorjahr: T€ 65,0) ausgewiesen. Das Jahresergebnis ist im Zusammenhang mit der Veräußerung der gesamten bebauten Grundstücke insbesondere durch den Forderungsverzicht der kreditgebenden Bank in Höhe von T€ 3.164,7, der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 852,7 sowie dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 324,3 geprägt.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter D. III. 3. "Ertragslage der Gesellschaft".

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Bei der Gesellschaft fällt keine Konzessionsabgabe an.

#### 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?

Im Geschäftsjahr 2021 waren mit Ausnahme der Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 324,3) keine wesentlichen verlustbringenden Einzelgeschäfte zu verzeichnen.

Zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft insgesamt verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen".

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

Wir verweisen auf Frage 15 a).

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 24. Februar 2021 sowie Gesellschafterbeschluss vom 20. April 2021 wurde nach dem Scheitern des Restrukturierungskonzeptes der Verkauf des gesamten Immobilienbestandes der Gesellschaft beschlossen. Die Veräußerung des Immobilienbestandes erfolgte gemäß Notarvertrag vom 20. Mai 2021 mit Übergang Nutzen und Lasten zum 19. Juli 2021. Nach der Veräußerung der Immobilien soll die Liquidation oder sollen gegebenenfalls die Anteile der Gesellschaft veräußert werden.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. "Grundsätzliche Feststellungen" sowie auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht der Gesellschaft.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

iir

# Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend "Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.
- (3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.
- (4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

- (5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in destversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.
- (6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

- (2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.
- (3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:
  - a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
  - b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
  - c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
  - d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
  - e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

- (4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

- (6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für
  - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
  - **b)** die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
  - c) die beratende und gutachtliche T\u00e4tigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerh\u00f6hung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsver\u00e4u\u00dferung, Liquidation und dergleichen und
  - **d)** die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.
- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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