



Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses

2017

der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH
Gemeinde Amt Neuhaus

Prüfer: Herr Heinrich

Inhaltsübersicht

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Prüfungsauftrag und -verfahren, Prüfungsgegenstand | 3 |
| 2 | Aufbau, Gegenstand und Grundlagen der Gesellschaft | 3 |
| 2.1 | Rechtliche Verhältnisse | 3 |
| 2.2 | Gegenstand des Unternehmens | 5 |
| 3 | Ausführung des Wirtschaftsplans | 5 |
| 4 | Vorjahresabschluss | 5 |
| 5 | Jahresabschluss 2017 | 5 |
| 5.1 | Grundsätzliche Feststellungen | 5 |
| 5.2 | Ergebnis des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung | 6 |
| 5.3 | Lagebericht | 6 |
| 6 | Vermögens- und Finanzlage | 6 |
| 6.1 | Bilanzaufbau | 6 |
| 6.2 | Erläuterungen zur Bilanz | 7 |
| 6.3 | Entwicklung der Liquidität | 10 |
| 7 | Ertragslage | 12 |
| 7.1 | Gewinn- und Verlustrechnung | 12 |
| 7.2 | Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 13 |
| 8 | Prüfungsergebnis | 15 |
| 8.1 | Allgemeines | 15 |
| 8.2 | Bewertung des Immobilienvermögens | 16 |
| 8.3 | Modifizierte Ausfallbürgschaften | 16 |
| 8.4 | Forderungsverfolgung für Mietrückstände | 16 |
| 8.5 | Forderungen gegen die frühere Hausverwaltung | 17 |
| 8.6 | Zukünftige Entwicklung | 17 |
| 8.6.1 | Vermietungssituation | 17 |
| 8.6.2 | Ertrags- und Liquiditätslage | 17 |
| 9 | Bestätigungsvermerk | 18 |

Anlagen

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bilanz zum 31.12.2017 |
| Anlage 2 | Gewinn- und Verlustrechnung 2017 |
| Anlage 3 | Anhang 2017 (einschließlich Anlagenübersicht) |
| Anlage 4 | Übersicht nach Vermietungsobjekten für 2017 |
| Anlage 5 | Übersicht nach Vermietungsobjekten für 2016 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| DRS | Deutscher Rechnungslegungsstandard |
| EigBetrVO | Eigenbetriebsverordnung |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| HGB | Handelsgesetzbuch |
| NKomVG | Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz |

1 Prüfungsauftrag und -verfahren, Prüfungsgegenstand

Der Auftrag zur Prüfung ergibt sich aus § 158 NKomVG in Verbindung mit den §§ 29 - 32 EigBetrVO (vgl. auch § 13a des Gesellschaftsvertrags).

Die Prüfung erfolgte überwiegend im März 2019 an Amtsstelle.

Zur Prüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang),
- Konten und Journale für das Geschäftsjahr 2017, die durch den vereidigten Buchprüfer und Steuerberater Herrn Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ unter DATEV-Rechnungswesen als Fremdbuchhaltung geführt wurden,
- Buchungsunterlagen der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH,
- Bankkontenauszüge und Belege für das Geschäftsjahr 2017,
- Protokolle, Verträge und Schriftstücke, soweit sie zur Prüfung nötig waren.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie die gegenüber der Rechnungsprüfung erteilten Auskünfte und ausgehändigten Unterlagen verantwortlich.

Die Prüfung erfolgte unter Beachtung der maßgeblichen Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung sowie des Handelsgesetzbuches und wurde in Teilbereichen stichprobenartig durchgeführt.

Die für die Prüfung des Abschlusses erforderlichen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden durch die Fremdgeschäftsführung bzw. den Hausverwalter ordnungsgemäß erbracht.

2 Aufbau, Gegenstand und Grundlagen der Gesellschaft

2.1 Rechtliche Verhältnisse

Das Unternehmen wird in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt. Grundlage ist der Gesellschaftsvertrag vom 13.02.1998 mit den Änderungen vom 26.06.1998 und 27.07.1999.

Die Gesellschaft firmiert als Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus mit Sitz in Amt Neuhaus.

Das Stammkapital in Höhe von 843.700,00 € wurde in Höhe von 96.900,00 € in Geld und in Höhe von 746.800,00 € im Wege der Sacheinlage (Einbringung zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert unter Abzug der auf dem Grundbesitz lastenden sogenannten Altlasten) erbracht. Zu den Sacheinlagen: (Hinweis: Im Wege der Änderung des Gesellschaftsvertrags vom 27.07.1999 wurden die in Euro umgerechneten Werte abgerundet.)

| | Verkehrswert DM | Altlasten DM | Einlage DM | Einlage € |
|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------|
| Amt Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 1.200.000,00 | 433.119,93 | 766.880,07 | 392.000,00 |
| Amt Neuhaus, Bahnhofstr. 24 | 650.000,00 | 309.893,66 | 340.106,34 | 173.800,00 |
| Amt Neuhaus, An der Krainke | 1.000.000,00 | 917.679,50 | 82.320,50 | 42.000,00 |
| Sumte, Hauptstr. | 410.000,00 | 137.919,74 | 272.080,26 | 139.000,00 |
| | 3.260.000,00 | 1.798.612,83 | 1.461.387,17 | 746.800,00 |

§ 4 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet die Gesellschaft, die Altlasten zu übernehmen und die Gemeinde Amt Neuhaus von jeglicher Inanspruchnahme daraus freizustellen. Dennoch hat die Gemeinde Amt Neuhaus modifizierte Ausfallbürgschaften gewährt.

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Lüneburg unter Abt. B Nr. 2015 eingetragen.

Die Gesellschaft hat laut § 7 des Gesellschaftsvertrages einen oder mehrere Geschäftsführer. In 2017 wurde die Geschäftsführung durch Herrn Sebastian Schweder, Mitinhaber der Hausverwaltung Schweder-Söhne & Co. GmbH, Schwerin wahrgenommen (Bestellung zum 01.01.2017 lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01.12.2016, verspätete Anmeldung zum Handelsregister am 19.12.2017, Eintragung in das Handelsregister am 29.01.2018).

Die Gesellschafterversammlung findet regelmäßig einmal jährlich nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vergangene Geschäftsjahr statt (§ 10 des Gesellschaftsvertrags). Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind in den im Gesetz und im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Fällen, und wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint, einzuberufen. Die Gesellschafterversammlung hat insbesondere über nachfolgende grundlegende Angelegenheiten der Gesellschaft zu beschließen:

- Feststellung des Jahresabschlusses,
- Verwendung des Ergebnisses,
- Entlastung des Geschäftsführers (ggf. des Aufsichtsrats),
- Genehmigung des Wirtschaftsplans,
- Auflösung und Fortsetzung der Gesellschaft.

Daneben sind zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte bestimmt, insbesondere der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an fremden Unternehmen bzw. die Umwandlung oder Verschmelzung der Gesellschaft.

Von der Möglichkeit einen Aufsichtsrat einzurichten (§ 9 des Gesellschaftsvertrags) wurde kein Gebrauch gemacht.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital ist voll erbracht. Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Amt Neuhaus.

Für die Bekanntmachung über die Feststellung und die Auslegung des Jahresabschlusses sind die Regelungen der Eigenbetriebsverordnung zu beachten (§ 15 des Gesellschaftsvertrags).

2.2 Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages detailliert beschrieben:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung innerhalb des Amtes Neuhaus. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Im Eigentum der Gesellschaft stehen 104 Wohneinheiten in fünf sogenannten Plattenbauten aus der Vorwendezeit. Seit dem 01.01.2014 ist die Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH mit der Hausverwaltung betraut.

3 Ausführung des Wirtschaftsplans

Ein Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wurde nicht aufgestellt.

4 Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016, der den Bestätigungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Lüneburg mit Datum vom 16.03.2018 trägt, wurde am 26.03.2018 festgestellt. Der Jahresfehlbetrag für 2016 mit 5.056,92 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

5 Jahresabschluss 2017

5.1 Grundsätzliche Feststellungen

Der Jahresabschluss wurde durch den vereidigten Buchprüfer und Steuerberater Herrn Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ erstellt, der auch die Bücher der Gesellschaft führte.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus den Büchern der Gesellschaft nach den Vorschriften des HGB zur Rechnungslegung kleiner Kapitalgesellschaften entwickelt. Der Anhang enthält alle für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 HGB erforderlichen Angaben.

Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen der Gesellschaft entsprechendes Bild.

Die einzelnen Posten des Vermögens, der Verbindlichkeiten, der Rückstellungen und der Rechnungsabgrenzung wurden durch Anlagennachweise, Sachkontoauszüge, Einzelaufstellungen und Rechnungsunterlagen nachgewiesen.

Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Anschaffungskosten des Anlagevermögens sind um planmäßige Abschreibungen vermindert worden, die Forderungen und Bankguthaben sind mit den Nennwerten angesetzt. Soweit erforderlich wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gebildet. Die Verbindlichkeiten sind mit Rückzahlungsbeträgen und die Rückstellungen in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bilanziert. Die von der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH zur Verfügung gestellten Buchungsunterlagen im Zusammenhang mit der Hausverwaltung wurden zutreffend in die Buchführung übernommen.

5.2 Ergebnis des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in 2017 mit 15.480,12 € mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen. Nach teilweisem Ausgleich verbleibt zum 31.12.2018 damit ein Verlustvortrag in Höhe von 155.921,89 €

5.3 Lagebericht

Ein Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurde entgegen der Bestimmung in § 13 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrags bisher nicht aufgestellt. Spätestens für 2018 ist dieser unumgänglich. Für kleine Kapitalgesellschaften besteht nach dem Handelsgesetzbuch keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung.

6 Vermögens- und Finanzlage

6.1 Bilanzaufbau

Die Bilanzstruktur entwickelte sich wie folgt:

| Aktiva | 2017 | | 2016 | | Veränderung | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Unbebaute Grundstücke | 44,5 | 1,9 | 44,5 | 1,8 | 0,0 | 0,0 |
| Bebaute Grundstücke | 245,0 | 10,4 | 245,0 | 10,1 | 0,0 | 0,0 |
| Wohnbauten | 1.934,9 | 81,9 | 1.998,8 | 82,7 | -63,9 | 3,2 |
| Einbauten in Wohnbauten | 23,4 | 1,0 | 20,7 | 0,9 | 2,7 | 13,0 |
| Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | 2.247,8 | 95,2 | 2.309,0 | 95,5 | -61,2 | 2,7 |
| Heizölbestand | 6,8 | 0,3 | 11,4 | 0,5 | -4,6 | 40,4 |
| Mietforderungen | 9,7 | 0,4 | 19,2 | 0,8 | -9,5 | 49,5 |
| Sonstige Forderungen | 63,2 | 2,7 | 51,4 | 2,1 | 11,8 | 23,0 |
| Bankguthaben | 34,5 | 1,4 | 27,2 | 1,1 | 7,3 | 26,8 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 114,2 | 4,8 | 109,2 | 4,5 | 5,0 | 4,6 |
| Summe Aktiva | 2.362,0 | 100,0 | 2.418,2 | 100,0 | -56,2 | 2,3 |

Die Bilanzsumme verringerte sich um T€ 56,2 (2,3 %). Im Rückgang der Aktiva wirkte sich vor allem die abschreibungsbedingte Minderung des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens um T€ 61,2 aus.

Im Bereich der Passiva verkürzte sich die Bilanzsumme im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung von Bankverbindlichkeiten mit T€ 92,2. Gegenläufig wirkte sich der Aufbau der Darlehen der Gesellschafterin zur Aufrechterhaltung der Liquidität um T€ 35,0 aus.

| Passiva | 2017 | | 2016 | | Veränderung | |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Gezeichnetes Kapital | 843,7 | 35,7 | 843,7 | 34,9 | 0,0 | 0,0 |
| Verlustvortrag | -171,4 | -7,3 | -166,3 | -6,9 | -5,1 | 3,1 |
| Jahresüberschuss | 15,5 | 0,7 | -5,1 | -0,2 | 20,6 | 403,9 |
| Eigenmittel | 687,8 | 29,1 | 672,3 | 27,8 | 15,5 | 2,3 |
| Sonstige Rückstellungen | 15,6 | 0,7 | 11,9 | 0,5 | 3,7 | 31,1 |
| Bankverbindlichkeiten | 1.082,6 | 45,8 | 1.174,8 | 48,6 | -92,2 | 7,9 |
| Lieferantenverbindlichkeiten | 13,7 | 0,6 | 34,0 | 1,4 | -20,3 | 59,7 |
| Darlehen der Gesellschafterin | 521,0 | 22,0 | 486,0 | 20,1 | 35,0 | 7,2 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | 37,2 | 1,6 | 36,4 | 1,5 | 0,8 | 2,2 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 4,1 | 0,2 | 2,8 | 0,1 | 1,3 | 46,4 |
| Fremdmittel | 1.674,2 | 70,9 | 1.745,9 | 72,2 | -71,7 | 4,1 |
| Summe Passiva | 2.362,0 | 100,0 | 2.418,2 | 100,0 | -56,2 | 2,3 |

6.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Wohnbauten wurden planmäßig abgeschrieben.

Die Einbauten in Wohnbauten betreffen vor allem Küchenzeilen mit Elektrogeräten, die sich wie folgt entwickelten:

| Einbauten in Wohnbauten | T€ |
|--|------|
| Stand 01.01. | 20,7 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 Küchenzeile | 1,4 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 Küchenzeile | 1,4 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 Ersatz E-Herd | 0,5 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 Küchenzeile | 1,4 |
| Neuhaus, An der Krainke Küchenzeile | 1,4 |
| Zugänge | 6,1 |
| Abschreibungen | -3,4 |
| Stand 31.12. | 23,4 |

Die Zugänge wurden als Sammelposten nach § 6 Abs. 2a EStG erfasst, der über fünf Jahre abzuschreiben ist.

Bei den Mietforderungen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

| Forderungsbestand | Stand 01.01. | Zu- gänge | Zahl- ungen | Stand 31.12. | Wertberichtigung 31.12. | Anteil |
|---|--------------|-----------|-------------|--------------|-------------------------|----------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | |
| Mieten bis 2016, Nebenkosten- endabrechnungen bis 2015 | 19,8 | 0,0 | -1,4 | 18,4 | 15,0 | (81,5 %) |
| Mieten 2017 | 0,0 | 2,5 | 0,0 | 2,5 | 0,4 | (16,0 %) |
| Nebenkostenendabrechnung 2016 | 13,9 | 0,0 | -12,7 | 1,2 | 0,9 | (75,0 %) |
| Nebenkostenendabrechnung 2017 | 0,0 | 3,9 | 0,0 | 3,9 | 0,0 | (0,0 %) |
| Zwischensumme | 33,7 | 6,4 | -14,1 | 26,0 | 16,3 | (62,7 %) |
| Wertberichtigungen | -14,5 | -1,8 | 0,0 | -16,3 | | |
| Mietforderungen lt. Bilanz | 19,2 | 4,6 | -14,1 | 9,7 | | |

Die offenen Mieten umfassen auch die Vorauszahlungen zu den Betriebs- und Heizkosten.

Im Vorjahr wurden mit T€ 33,5 Forderungen, die bis 2014 entstanden waren, wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht und die Wertberichtigungen auf Forderungen um T€ 4,8 erhöht. Im Berichtsjahr erfolgten keine Ausbuchungen, die Wertberichtigungen auf Forderungen erhöhten sich leicht um T€ 1,8 auf T€ 16,3. Gebildet wurden dabei pauschalierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 75 % oder 90 %. Bei der Nebenkostenendabrechnung ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erst im Folgejahr erstellt werden kann, so dass zum jeweiligen Bilanzstichtag noch keine Zahlungseingänge zu verzeichnen sind. Die Nachzahlungsbeträge aus der Nebenkostenendabrechnung verteilen sich wie folgt:

| Nachzahlung Nebenkostenendabrechnung | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------|------|
| | T€ | T€ |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 1,7 | 9,1 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 | 0,6 | 2,9 |
| Neuhaus, An der Krainke | 0,9 | 1,2 |
| Sumte, Hauptstr. | 0,0 | 0,1 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 0,7 | 0,6 |
| | 3,9 | 13,9 |

Die sonstigen Forderungen betreffen:

| Sonstige Forderungen | 2017 | 2016 |
|---|------|------|
| | T€ | T€ |
| Vergleich mit ehemaligem Hausverwalter | 50,5 | 50,5 |
| Guthaben WBV (Frisch- und Abwasser) | 9,8 | 0,3 |
| Guthaben Bioenergie Am Berg (Fernwärme) | 2,3 | 0,0 |
| Guthaben WEMAG (Strombezug) | 0,6 | 0,0 |
| Sonstige | 0,0 | 0,6 |
| | 63,2 | 51,4 |

Die Vorauszahlungsbescheide des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) orientierten sich am deutlich höheren Verbrauch des Vorjahres, der sich nicht erneut einstellte. Der Vergleich mit dem bis zum 31.12.2013 beauftragten Hausverwalter betrifft die einvernehmlich vereinbarte nachträgliche Kürzung der in den Jahren 2011 bis 2013 ausgestellten Rechnungen für die Grundstücks- und Gebäudepflege um 61.000,00 € (Forderungsanerkennnis vom 18.10.2013). Die Rückzahlung soll in monatlichen Teilbeträgen von 500,00 € erfolgen. Gerechnet vom Eingang der ersten Rate am 28.04.2014 ergibt sich zum 31.12.2017 rechnerisch ein Restbetrag von T€ 38,5, der mit T€ 12,0 entsprechend 24 Monatsraten unter der bilanzierten Restforderung liegt. In 2017 wurden keine mehr Ratenzahlungen geleistet, in 2016 sieben, in 2015 neun.

Die Bankguthaben betreffen mit T€ 18,6 (Vorjahr: T€ 10,3) das eigene Girokonto bei der Sparkasse Lüneburg und mit T€ 15,9 (Vorjahr: T€ 16,9) das von der Hausverwaltung treuhänderisch geführte Vermieterkonto. Zur Veränderung wird auf Abschnitt 6.3 verwiesen.

Die Eigenmittel erhöhten sich um den Jahresüberschuss mit T€ 15,5.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

| Sonstige Rückstellungen | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|-----------------------------|------|------|-------------|------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Jahresabschlusserstellung | 5,0 | 5,3 | -0,3 | 5,7 |
| Jahresabschlussprüfung 2017 | 2,7 | 0,0 | 2,7 | - |
| Jahresabschlussprüfung 2016 | 3,9 | 3,9 | 0,0 | 0,0 |
| Zinsabgrenzung | 3,6 | 2,3 | 1,3 | 56,5 |
| Übrige | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 0,0 |
| | 15,6 | 11,9 | 3,7 | 31,1 |

Bei der Zinsabgrenzung hat sich mit T€ 1,6 die verspätete Abbuchung der Dezember-rate für die Darlehen bei der DKB im Januar des Folgejahres ausgewirkt.

Die unter den Bankverbindlichkeiten ausgewiesenen langfristigen Darlehen verringerten sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 92,2.

Beim Rückgang der Lieferantenverbindlichkeiten um T€ 20,3 ist zu beachten, dass im Vorjahr ungewöhnlich hohe Endabrechnungen des Wasserbeschaffungsverbandes für die Bahnhofstr. 21 mit T€ 11,9 und die Bahnhofstr. 24 mit T€ 4,6 (Frisch- und Abwasser) enthalten waren. Im Berichtsjahr bestehen dagegen Guthaben, die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden.

Die Darlehen der Gesellschafterin betreffen unverändert mit T€ 193,4 die bis 2013 in die Gesellschaft umgeleiteten Mietausschüttungen für die gemeindeeigenen Wohnungen. Die geleisteten Liquiditätszuschüsse erhöhten sich von T€ 292,6 um T€ 35,0 auf T€ 327,6.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten zeigt sich nachstehende Entwicklung:

| Sonstige Verbindlichkeiten | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|----------------------------|------|------|-------------|------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Nebenkostenendabrechnung | 33,4 | 30,5 | 2,9 | 9,5 |
| Überzahlungen der Mieter | 0,7 | 3,0 | -2,3 | 76,7 |
| Kautionen | 3,1 | 2,9 | 0,2 | 6,9 |
| | 37,2 | 36,4 | 0,8 | 2,2 |

Die Guthaben der Mieter aus der Nebenkostenendabrechnung (Betriebs- und Heizkosten), die jeweils erst im Folgejahr erstellt werden kann, verteilen sich dabei wie folgt:

| Guthaben Nebenkostenendabrechnung | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------|------|
| | T€ | T€ |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 7,8 | 5,7 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 | 8,2 | 8,1 |
| Neuhaus, An der Krainke | 9,2 | 8,5 |
| Sumte, Hauptstr. | 6,7 | 6,9 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 1,5 | 1,3 |
| | 33,4 | 30,5 |

Die passive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausgezahlte Mieten für das Folgejahr.

6.3 Entwicklung der Liquidität

Über die Finanzlage und die Herkunft und Verwendung liquider Mittel gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS (Deutscher Rechnungslegungsstandard) 21 Auskunft:

| | 2017 | | 2016 | |
|---|-------|--------------|-------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Jahresüberschuss (+), Jahresfehlbetrag (-) | 15,5 | | -5,1 | |
| Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 67,3 | | 67,3 | |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | 3,7 | | 0,5 | |
| Erträge (-) aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen | 1,1 | | 0,6 | |
| Aufwendungen (+) aus der Ausbuchung von Forderungen | 0,0 | | 33,5 | |
| der Erhöhung von Wertberichtigungen | 1,8 | | 4,8 | |
| Zinsaufwendungen | 38,8 | | 42,3 | |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte | 4,6 | | 2,3 | |
| Mietforderungen | 6,6 | | -10,5 | |
| sonstigen Forderungen | -11,8 | | 2,8 | |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Lieferantenverbindlichkeiten | -20,3 | | 15,9 | |
| sonstigen Verbindlichkeiten | 0,8 | | 3,9 | |
| passiven RAP | 1,3 | | -7,5 | |
| Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I) | | 109,4 | | 150,8 |
| Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen | 0,0 | | 9,8 | |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen | -6,1 | | -14,4 | |
| Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Investitionstätigkeit (CF II) | | -6,1 | | -4,6 |
| Einzahlungen (+) der Gesellschafterin zur Liquiditätssicherung | 35,0 | | 0,0 | |
| Auszahlungen (-) für die Tilgung von Bankdarlehen | -92,2 | | -93,4 | |
| Auszahlungen (-) für Zinsaufwendungen | -38,8 | | -42,3 | |
| Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit (CF III) | | -96,0 | | -135,7 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | | 7,3 | | 10,5 |
| Finanzmittelfonds 01.01. | | 27,2 | | 16,7 |
| Finanzmittelfonds 31.12. | | 34,5 | | 27,2 |

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I) verringerte sich um T€ 41,4. Bereinigt um Sondereffekte aus der Ausbuchung (T€ 33,5) bzw. Wertberichtigung (T€ 4,8) von Forderungen hätte sich für das Vorjahr ein Jahresüberschuss mit T€ 33,2 ergeben. Vergleichsweise läge dieser um T€ 17,7 über dem Berichtsjahr. Die Minderung beruht dabei vor allem auf dem Rückgang der erzielten Kaltmieten. Daneben wurde die Liquidität im Berichtsjahr durch den Abbau von Lieferantenverbindlichkeiten mit T€ 20,3 belastet.

Soweit im Vorjahr die Zuschüsse des Landkreises Lüneburg für die Herrichtung von Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung auf den Einbau von Küchenzeilen entfallen, erfolgt die Kürzung beim Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (CF III) verringerte sich um T€ 39,7. Ursächlich hierfür sind mit T€ 35,0 die Einzahlungen zur Liquiditätssicherung durch die Gesellschafterin, um T€ 3,5 geringere Zinszahlungen sowie um T€ 1,2 geringere Tilgungsleistungen durch verspäteten Bankeinzug. Ohne die Darlehensgewährung durch die Gesellschafterin hätten die Bankverbindlichkeiten im Berichtsjahr nicht vollständig bzw. zum Zahlungszeitpunkt bedient werden können.

Die Stichtagsliquidität entwickelte sich wie folgt:

| | 2017 T€ | 2016 T€ |
|--|------------|------------|
| Liquide Mittel | 34,5 | 27,2 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 12,7 | 0,0 |
| Nachzahlungen Mieter aus Nebenkostenabrechnung | 3,9 | 13,9 |
| Lieferantenverbindlichkeiten | -13,7 | -34,0 |
| Guthaben Mieter aus Nebenkostenabrechnung | -33,4 | -30,5 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten (ohne Kautionen) | -0,3 | -3,0 |
| Stichtagsliquidität | 3,7 | -26,4 |

Mietforderungen und bei den sonstigen Vermögensgegenständen der Vergleich mit der ehemaligen Hausverwaltung bleiben vereinfachend außer Ansatz, da von größeren Zahlungseingängen zeitnah zum Bilanzstichtag nicht ausgegangen werden kann. Die Stichtagsliquidität verbesserte sich deutlich um T€ 30,1 und ist mit T€ 3,7 leicht positiv.

Bei der Finanzierung des mittel- und langfristigen gebundenen Vermögens zeigt sich folgende Unterdeckung:

| | 2017 T€ | 2016 T€ |
|-------------------------|------------|------------|
| Grundstücke, Wohnbauten | 2.247,8 | 2.309,0 |
| Eigenmittel | -687,8 | -672,3 |
| Langfristige Darlehen | -1.082,6 | -1.174,8 |
| Unterdeckung | 477,4 | 461,9 |

Die Unterdeckung wird derzeit durch Gesellschafterdarlehen ausgeglichen. Ursächlich bleibt hier vor allem die im Vergleich zu den Abschreibungen zu hohe Tilgung der Bankdarlehen.

7 Ertragslage

7.1 Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgende Ertragslage abgeleitet:

| | 2017 | | 2016 | | Veränderung | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Erzielte Kaltmieten | 243,4 | 73,4 | 255,0 | 71,0 | -11,6 | 4,5 |
| Nebenkostenvorauszahlungen | 116,5 | 35,1 | 116,8 | 32,5 | -0,3 | 0,3 |
| Nebenkostenendabrechnung (Saldo) | -32,1 | -9,7 | -16,6 | -4,6 | -15,5 | 93,4 |
| Sonstige Mieten | 3,9 | 1,2 | 3,9 | 1,1 | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus Vermietung | 331,7 | 100,0 | 359,1 | 100,0 | -27,4 | 7,6 |
| Abschreibungen | 67,3 | 20,3 | 67,3 | 18,7 | 0,0 | 0,0 |
| Instandhaltungen | 31,1 | 9,4 | 50,1 | 14,0 | -19,0 | 37,9 |
| Zuschuss Landkreis Lüneburg | 0,0 | 0,0 | -15,2 | -4,2 | 15,2 | 100,0 |
| Umlegbare Hauskosten | | | | | | |
| Frisch- und Abwasser | 21,9 | 6,6 | 29,9 | 8,3 | -8,0 | 26,8 |
| Heizung | 26,4 | 7,9 | 26,5 | 7,4 | -0,1 | 0,4 |
| Müllgebühren | 12,6 | 3,8 | 13,1 | 3,6 | -0,5 | 3,8 |
| Grundstücks-/Gebäudepflege | 11,1 | 3,4 | 11,6 | 3,2 | -0,5 | 4,3 |
| Grundsteuer, Deichverband | 10,5 | 3,2 | 10,0 | 2,8 | 0,5 | 5,0 |
| Ableседienst | 8,9 | 2,7 | 8,4 | 2,3 | 0,5 | 6,0 |
| Allgemeinstrom | 3,7 | 1,1 | 4,9 | 1,4 | -1,2 | 24,5 |
| Miete und Wartung Rauchmelder | 4,7 | 1,4 | 4,4 | 1,2 | 0,3 | 6,8 |
| Versicherungen | 4,4 | 1,3 | 3,5 | 1,0 | 0,9 | 25,7 |
| (Summe umlegbare Hauskosten) | (104,2) | (31,4) | (112,3) | (31,2) | (-8,1) | (7,2) |
| Sonstige Hauskosten | 4,8 | 1,4 | 5,3 | 1,5 | -0,5 | 9,4 |
| Zinsaufwand | 38,8 | 11,7 | 42,3 | 11,8 | -3,5 | 8,3 |
| Aufwendungen aus Vermietung | 246,2 | 74,2 | 262,1 | 73,0 | -15,9 | 6,1 |
| Überschuss zur Deckung weiterer Kosten | 85,5 | 25,8 | 97,0 | 27,0 | -11,5 | 11,9 |
| Verwaltungskosten | | | | | | |
| Hausverwaltung | 28,2 | 8,5 | 27,9 | 7,8 | 0,3 | 1,1 |
| Fremdgeschäftsführung | 30,0 | 9,0 | 21,4 | 5,9 | 8,6 | 40,2 |
| Jahresabschlusskosten | 8,6 | 2,6 | 10,4 | 2,9 | -1,8 | 17,3 |
| Rechts- und Beratungskosten | 0,9 | 0,3 | 4,3 | 1,2 | -3,4 | 79,1 |
| Übrige | 1,6 | 0,5 | 2,4 | 0,7 | -0,8 | 33,3 |
| Summe Verwaltungskosten | 69,3 | 20,9 | 66,4 | 18,5 | 2,9 | 4,4 |
| Abrechnungsergebnis/ Ergebnis vor Sondereffekten | 16,2 | 4,9 | 30,6 | 8,5 | -14,4 | 47,1 |
| Erträge aus Sondereffekten | 1,1 | 0,3 | 2,6 | 0,7 | -1,5 | 57,7 |
| Aufwendungen aus Sondereffekten | 1,8 | 0,5 | 38,3 | 10,6 | -36,5 | 95,3 |
| Ergebnis aus Sondereffekten | -0,7 | -0,2 | -35,7 | -9,9 | 35,0 | 98,0 |
| Jahresüberschuss | 15,5 | 4,7 | -5,1 | -1,4 | 20,6 | 403,9 |

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten nach Vermietungsobjekten ergibt sich für 2017 aus der Anlage 4 und für 2016 aus der Anlage 5 zu diesem Bericht.

7.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten Kaltmieten verminderten sich um T€ 11,6 (4,5 %). Nach Vermietungsobjekten ergibt sich folgendes Bild:

| Erzielte Kaltmieten | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|-------------------------|-------|-------|-------------|------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 56,2 | 78,4 | -22,2 | 28,3 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 | 57,9 | 61,1 | -3,2 | 5,2 |
| Neuhaus, An der Krainke | 70,8 | 61,5 | 9,3 | 15,1 |
| Sumte, Hauptstr. | 32,8 | 31,6 | 1,2 | 3,8 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 25,7 | 22,4 | 3,3 | 14,7 |
| | 243,4 | 255,0 | -11,6 | 4,5 |

Im Vorjahr hat sich bei den Objekten in der Bahnhofstraße die Vermietung von Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen begünstigend ausgewirkt. Gegenüber 2015 mit erzielten Kaltmieten von T€ 207,7 verbleibt in 2017 ein Anstieg um T€ 35,7.

Die Summe der von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten unter Berücksichtigung der Endabrechnung im Folgejahr verminderte sich von T€ 100,2 um T€ 15,8 (15,8 %) auf T€ 84,4. Dies korrespondiert mit dem Rückgang der Summe der umlegbaren Hauskosten um T€ 8,1 (7,2 %) von T€ 112,3 auf T€ 104,2 und mit Übrigen mit dem geringeren Vermietungsstand.

Nach der Ertragslage belaufen sich die in Folge von Leerständen nicht umlegbaren Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) im Berichtsjahr auf T€ 19,8 und für das Vorjahr auf T€ 12,1. Aus der Nebenkostenendabrechnung der Hausverwaltung, ergeben sich nachstehende Kosten des Leerstands, bei denen aber zu beachten ist, dass teilweise eine abweichende Berücksichtigung von Kosten nach dem Zahlungszeitpunkt erfolgt:

| Kosten Leerstand | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|-------------------------|------|------|-------------|-------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 9,6 | 4,0 | 5,6 | 140,0 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 | 2,9 | 1,9 | 1,0 | 52,6 |
| Neuhaus, An der Krainke | 1,3 | 2,8 | -1,5 | 53,6 |
| Sumte, Hauptstr. | 0,4 | 0,6 | -0,2 | 33,3 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 2,4 | 2,9 | -0,5 | 17,2 |
| | 16,6 | 12,2 | 4,4 | 36,1 |

Die Abschreibungen liegen mit T€ 67,3 auf Vorjahresniveau.

Die Instandhaltungen betreffen im Vorjahr verstärkt die Renovierung von Wohnungen, um die Vermietbarkeit zu erhöhen bzw. wiederherzustellen (Malerarbeiten, Erneuerung Fußbodenbeläge, Badsanierungen, Reparaturen Innentüren und Fenster etc.). Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen wurden dabei Ende 2015/Anfang 2016 fünf Wohnungen in der „Bahnhofstr. 21“ sowie vier Wohnungen in der „Bahnhofstr. 24“ hergerichtet, für die der Landkreis Lüneburg eine Kostenübernahme von 75 % erklärt hatte. Bei der für 2016 ausgewiesenen Kostenübernahme ist zu beachten, dass in 2015 keine Abgrenzung erfolgte. Insgesamt ergibt sich folgendes Bild:

| Instandhaltungen | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|--|------|------|-------------|-------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Allgemein | 20,1 | 19,0 | 1,1 | 5,8 |
| Erneuerung Heizungskessel | 7,3 | 0,0 | 7,3 | - |
| Wohnungsrenovierungen | 3,7 | 15,2 | -11,5 | 75,7 |
| Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung (nach Zuschuss) | 0,0 | 0,7 | -0,7 | 100,0 |
| | 31,1 | 34,9 | -3,8 | 10,9 |

Nach Vermietungsobjekten ergibt sich nachstehende Verteilung:

| Instandhaltungen nach Objekten | 2017 | 2016 | Veränderung | |
|---------------------------------|--------|--------|-------------|--------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 (Summe) | (4,3) | (5,5) | (-1,2) | (21,8) |
| - Flüchtlingsunterbringung | 0,0 | 2,9 | -2,9 | 100,0 |
| - allgemein | 4,3 | 2,6 | 1,7 | 65,4 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 24 (Summe) | (6,1) | (16,8) | (-10,7) | (63,7) |
| - Flüchtlingsunterbringung | 0,0 | 13,0 | -13,0 | 100,0 |
| - allgemein | 6,1 | 3,8 | 2,3 | 60,5 |
| Neuhaus, An der Krainke (Summe) | (7,1) | (15,3) | (-8,2) | (53,6) |
| - Wohnungsrenovierungen | 3,7 | 9,2 | -5,5 | 59,8 |
| - allgemein | 3,4 | 6,1 | -2,7 | 44,3 |
| Sumte, Hauptstr. (Summe) | (10,1) | (9,5) | (0,6) | (6,3) |
| - Erneuerung Heizungskessel | 7,3 | 0,0 | 7,3 | - |
| - Wohnungsrenovierungen | 0,0 | 6,0 | -6,0 | 100,0 |
| - allgemein | 2,8 | 3,5 | -0,7 | 20,0 |
| Kaarßen, Hauptstr. (Summe) | (3,5) | (3,0) | (0,5) | (16,7) |
| - allgemein | 3,5 | 3,0 | 0,5 | 16,7 |
| | 31,1 | 50,1 | -19,0 | 37,9 |
| Zuschuss Landkreis Lüneburg | 0,0 | -15,2 | 15,2 | 100,0 |
| | 31,1 | 34,9 | -3,8 | 10,9 |

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten reduzierte sich um T€ 11,5 (11,9 %). Dazu haben beigetragen:

| | T€ |
|---|---------|
| Geringere Kaltmieten | ./ 11,6 |
| Geringere Nebenkostenerstattungen | ./ 15,8 |
| Minderung der Aufwendungen aus umzulegenden Nebenkosten | + 8,1 |
| Geringere Instandhaltungen (nach Abzug der Zuschüsse) | + 3,8 |
| Minderung Zinsaufwand | + 3,5 |
| Übrige Veränderungen (Saldo) | + 0,5 |
| | ./ 11,5 |

Die Verwaltungskosten erhöhten sich leicht um T€ 2,9 (4,4 %) auf T€ 69,3.

Das Ergebnis nach Verwaltungskosten und vor Sondereffekten (Abrechnungsergebnis) verminderte sich um T€ 14,4 (47,1 %) von T€ 30,6 auf T€ 16,2.

Die Erträge aus Sondereffekte betreffen im Berichtsjahr in voller Höhe und im Vorjahr mit T€ 0,6 Eingänge auf abgeschriebenen Forderungen.

Die Aufwendungen aus Sondereffekten betreffen im Berichtsjahr in voller Höhe und im Vorjahr mit T€ 4,8 die Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen. Im Vorjahr entfallen zudem T€ 33,5 auf die Ausbuchung von Forderungen.

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 15,5. Gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung um T€ 20,6. Bereinigt um Sondereffekte trat dagegen eine Ergebnisverschlechterung um T€ 14,4 bezogen auf das Abrechnungsergebnis ein.

8 Prüfungsergebnis

8.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde verspätet zum 06.03.2019 aufgestellt. Die gesetzliche Frist nach § 264 Abs. 1 HGB von sechs Monaten für kleine Kapitalgesellschaften wurde überschritten.

Der vereidigte Buchprüfer und Steuerberater Herr Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ hat die Bücher der Gesellschaft geführt und den Jahresabschluss zum 31.12.2017 erstellt. Neben den Salden aus dem Hausverwalterprogramm der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH, die seit dem 01.01.2014 mit der Hausverwaltung betraut ist, wurden die Bewegungen auf dem eigenen Bankkonto der Gesellschaft bei der Sparkasse Lüneburg, das durch den Fremdgeschäftsführer verwaltet wurde, in die Buchhaltung unter DATEV-Rechnungswesen übernommen sowie eine Anlagenbuchhaltung geführt.

Zahlungen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung wurden durch die Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH vorgenommen, die auch die Mieten vereinbart und für alle Vermietungsobjekte gemeinsam ein sogenanntes Vermieterkonto bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB) treuhänderisch führt. Zahlungen der Gesellschaft vom eigenen Bankkonto, auf dem die Mietausschüttungen der Hausverwaltung eingehen, betreffen vor allem Zinsen und Tilgungen für langfristige Bankverbindlichkeiten. Der gesamte Zahlungsverkehr wurde unbar geführt, Kassen bestanden nicht.

Die Verbuchung unter DATEV-Rechnungswesen erfolgte ordnungsgemäß, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden hieraus richtig entwickelt. Die Geschäftsvorfälle wurden nach einem den Bedürfnissen der Gesellschaft angepassten und ausreichend gegliederten Kontenplan fortlaufend, richtig und vollständig erfasst. Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung wurden bei der stichprobenartigen Prüfung nicht festgestellt. Die Prüfung der Abrechnungen der Hausverwaltung beschränkte sich auf Kontendurchsichten und analytische Prüfungshandlungen sowie die richtige Übernahme der Kontensalden in die Buchhaltung.

Der beigefügte Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Übereinstimmung der Geschäfte mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag war, soweit sich aus diesem Prüfungsbericht keine Einschränkungen ergeben, gegeben.

Gründe, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 nicht festzustellen und dem Fremdgeschäftsführer für das Geschäftsjahr 2017 keine Entlastung zu erteilen, sind nicht ersichtlich.

8.2 Bewertung des Immobilienvermögens

Die Bewertung der Immobilien erfolgte nach dem Going-Concern-Prinzip (Grundsatz der Unternehmensfortführung) zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Etwaige Liquidations- oder Zerschlagungswerte sind regelmäßig deutlich unter den Restbuchwerten zu erwarten.

Bei einer Rückübertragung der Immobilien auf die Gesellschafterin ist vorab abschließend zu klären, ob hierbei Grunderwerbsteuer anfällt. Das Rechnungsprüfungsamt weist darauf hin, dass bei Übertragung der Immobilien auf die Gesellschaft Grunderwerbsteuer in Höhe von DM 114.100,00 (umgerechnet € 58.338,40) angefallen ist (vgl. den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes Lüneburg vom 31.03.1998). Der Steuerbetrag wurde seinerzeit kreditfinanziert.

8.3 Modifizierte Ausfallbürgschaften

Nach Aktenlage hat die Gemeinde Amt Neuhaus für die Gesellschaft folgende modifizierte Ausfallbürgschaften übernommen:

| Kreditinstitut | Vertragsnummer | Bürgschaftsbetrag | | Restvaluta 31.12.2017 |
|----------------|----------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Name | Nr. | DM | € | € |
| DKB | 6211510 | 1.912.710,00 | 977.953,09 | 602.186,21 |
| KfW | 2860055 | 1.600.000,00 | 818.067,01 | 221.548,00 |
| KfW | 2058776 | 519.000,00 | 265.360,49 | 66.330,89 |
| KfW | 4984030 | -,- | 186.000,00 | 60.957,95 |
| DKB | 6225007 | 250.000,00 | 127.822,97 | 76.315,46 |
| DG HYP | 3022938900 | -,- | 90.000,00 | 47.395,84 |
| KfW | 3619626 | -,- | 30.000,00 | 7.925,00 |
| | | | 2.495.203,56 | 1.082.659,35 |

Die Gesellschafterin steht damit zum 31.12.2017 in voller Höhe für die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft ein. Auf eine Prüfung durch die Einholung von Bankbestätigungen wurde aus Kostengründen verzichtet. Das Darlehen 6211510 bei der DKB mit einer Restvaluta zum 31.12.2017 von 602.186,21 € steht auskunftsgemäß im Zusammenhang mit der Übernahme von Altschulden durch die Gemeinde Amt Neuhaus bei Übernahme der Immobilien aus dem Bundesvermögen.

8.4 Forderungsverfolgung für Mietrückstände

Die in den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen durchgeführten Ausbuchungen sind nicht mit einem Forderungsverzicht gleichzusetzen. Durch die Geschäftsführung bleibt zu klären, inwieweit eine weitere Forderungsverfolgung noch wirtschaftlich ist. Einer Verjährung von Forderungen ist, soweit diese noch wirtschaftlich begetrieben werden können, grundsätzlich entgegenzuwirken. Das Vorgehen bei der Forderungsverfolgung ist zwischen Geschäftsführung und Hausverwaltung abzustimmen.

8.5 Forderungen gegen die frühere Hausverwaltung

Nach den vorliegenden Buchhaltungsunterlagen hat die bis 2013 beauftragte Hausverwaltung in 2017 keine Zahlungen geleistet und damit den Ratenzahlungsplan im Hinblick auf die nachträgliche Kürzung der Rechnungen für die Grundstücks- und Gebäudepflege weiterhin nicht eingehalten. Angesichts der Länge des Ratenzahlungsplans von rund zehn Jahren (122 Monate) und des zwischenzeitlich eingetretenen Zahlungsverzugs mit 12.000,00 € (gerechnet von der ersten geleisteten Zahlung) ist das Ausfallrisiko (jährlich) erneut zu prüfen und ggf. eine Wertberichtigung zu bilden oder eine (teilweise) Ausbuchung vorzunehmen.

8.6 Zukünftige Entwicklung

8.6.1 Vermietungssituation

Bezogen auf die Kaltmieten ergibt sich nachstehende Entwicklung:

| 2017 | Mietsoll- | abzgl. | | erzielte |
|-------------------------|-----------|-----------|-------|----------|
| | stellung | Leerstand | | Mieten |
| | T€ | T€ | Quote | T€ |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 100,3 | -44,1 | 44,0% | 56,2 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 74,1 | -16,2 | 21,9% | 57,9 |
| Neuhaus, An der Krainke | 78,0 | -7,2 | 9,2% | 70,8 |
| Sumte, Hauptstr. | 35,5 | -2,7 | 7,6% | 32,8 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 37,7 | -12,0 | 31,8% | 25,7 |
| | 325,6 | -82,2 | 25,2% | 243,4 |

| 2016 | Mietsoll- | abzgl. | | erzielte |
|-------------------------|-----------|-----------|-------|----------|
| | stellung | Leerstand | | Mieten |
| | T€ | T€ | Quote | T€ |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 96,9 | -18,5 | 19,1% | 78,4 |
| Neuhaus, Bahnhofstr. 21 | 71,1 | -10,0 | 14,1% | 61,1 |
| Neuhaus, An der Krainke | 77,1 | -15,6 | 20,2% | 61,5 |
| Sumte, Hauptstr. | 34,4 | -2,8 | 8,1% | 31,6 |
| Kaarßen, Hauptstr. | 37,7 | -15,3 | 40,6% | 22,4 |
| | 317,2 | -62,2 | 19,6% | 255,0 |

In 2016 wirkte sich die Vermietung von Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung positiv auf den Vermietungsstand aus. In 2017 erhöhte sich der Leerstand wieder, liegt aber unter dem Leerstand für 2015 mit 31,9 %.

8.6.2 Ertrags- und Liquiditätslage

Die Geschäftsführung soll die Gesellschafterversammlung zumindest quartalsweise über die Entwicklung der erzielten Kaltmieten, der Mieterückstände, der übrigen Forderungen, der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Liquidität unterrichten. Für 2019 ist noch zeitnah ein Wirtschaftsplan einschließlich Liquiditätsplan aufzustellen.

Um die Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft zu verbessern bedarf es einer Verbesserung der Vermietungssituation und soweit möglich, sind Kosteneinsparungen vorzunehmen. Zur Aufrechterhaltung der Liquidität sind die seitens der Gesellschafterin gewährten Darlehen voraussichtlich auch zukünftig erforderlich. Die Tilgung von Bankverbindlichkeiten übersteigt zudem die Höhe der Abschreibungen deutlich. Eine seitens der Geschäftsführung in Vorjahren angedachte Tilgungsstreckung hat in der Gesellschafterversammlung keine Zustimmung gefunden.

Die Werthaltigkeit der an die Gesellschaft ausgereichten Darlehen ist im doppelten Abschluss der Gemeinde Amt Neuhaus zu prüfen.

9 Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss und die Buchführung der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus
für das Geschäftsjahr 2017

entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als äußerst angespannt anzusehen. Die Liquidität konnte nur durch Darlehen der Gesellschafterin aufrechterhalten werden. Bedingt durch Leerstände und ausstattungsbedingt geringe Kaltmieten ist die Rentabilität des Immobilienbestandes zu gering.

LANDKREIS LÜNEBURG
Rechnungsprüfungsamt

Lüneburg, den 12. März 2019

gez. Heinrich

ANLAGEN

**Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH
Gemeinde Amt Neuhaus
Neuhaus/OT Neuhaus**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 331.690,83 | 359.095,15 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | 1.129,11 | 15.744,24 |
| 3. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 67.324,75 | 67.226,51 |
| 4. sonstige betriebliche Aufwendungen | 200.754,37 | 260.399,35 |
| 5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>38.770,36</u> | <u>42.310,21</u> |
| 6. Ergebnis nach Steuern | 25.970,46 | 4.903,32 |
| 7. sonstige Steuern | 10.490,34 | 9.960,24 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 8. Jahresüberschuss (Vj.: Jahresfehlbetrag) | <u>15.480,12</u> | <u>5.056,92-</u> |

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Neuhaus/OT Neuhaus. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lüneburg unter HRB 2015 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH Gemeinde Amt Neuhaus wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Von den Erleichterungsmöglichkeiten der §§ 266 Abs. 1, 274 a, 276 und 288 HGB wurde bei der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in eingeschränktem Umfang Gebrauch gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer angesetzt.

Für die ab dem 1. Januar 2008 angeschafften **geringwertigen Wirtschaftsgüter** im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG wurde ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre linear abgeschrieben wird.

Die **Vorräte** wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich wurden Abschläge zur Berücksichtigung des Niederstwertprinzips vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten bewertet. Das Forderungsausfallrisiko im Bereich der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wird durch die Bildung von ausreichenden Wertberichtigungen berücksichtigt. Weiterhin erfolgen notwendige Abschreibungen auf Forderungen.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Ungewisse Verbindlichkeiten und Risiken wurden in angemessener Höhe berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zum Bilanzstichtag mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Forderungen und Verbindlichkeiten in **Fremdwährung** bestanden am Bilanzstichtag nicht.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagenpiegel zum 31.12.2017

Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH
 Gemeinde Amt Neuhaus
 Neuhaus/OT Neuhaus

| | Anschaffungskosten / Herstellungskosten | | | | | | kumulierte Abschreibungen EUR | Buchwert | | Abschreibungen EUR | Zuschreibungen EUR |
|---|---|----------|---------|-------------|--------------|--------------|-------------------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------------|
| | 01.01.2017 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2017 | 31.12.2017 | | 01.01.2017 | | | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | | EUR | | | |
| I. Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 3.458.759,05 | | | | 3.458.759,05 | 1.221.430,55 | 2.237.328,50 | 2.303.035,50 | 65.707,00 | | |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 8.868,82 | 6.041,75 | | | 14.910,57 | 4.433,57 | 10.477,00 | 6.053,00 | 1.617,75 | | |
| Summe Sachanlagen | 3.467.627,87 | 6.041,75 | | | 3.473.669,62 | 1.225.864,12 | 2.247.805,50 | 2.309.088,50 | 67.324,75 | | |

Vom Gesamtbetrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (im Vorjahr: Euro 0,00).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen, Vorjahreszahlen in Klammern:

| | Gesamtbetrag | bis 1 Jahr | > 1 Jahr | 1 bis 5 J. | über 5 Jahre |
|--|--|--|--|--|--|
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.082.659,35 (1.174.806,18) | 123.599,23 (94.791,68) | 959.060,12 (1.080.014,50) | 506.606,06 (417.411,10) | 452.454,06 (662.603,40) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 13.693,23 (33.976,20) | 13.693,23 (33.976,20) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| sonstige Verbindlichkeit | 558.171,71 (522.420,45) | 558.171,71 (522.420,45) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| | <u>1.654.524,29</u> <u>(1.731.202,83)</u> | <u>695.464,17</u> <u>(651.188,33)</u> | <u>959.060,12</u> <u>(1.080.014,50)</u> | <u>506.606,06</u> <u>(417.411,10)</u> | <u>452.454,06</u> <u>(662.603,40)</u> |

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind Euro 1.082.659,35 gesichert durch Bürgschaften der Gemeinde Amt Neuhaus.

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gelten die branchenüblichen Eigentumsvorbehalte.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

VI. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von Euro 15.480,12 zusammen mit dem Verlustvortrag von Euro -171.402,01 auf neue Rechnung vorzutragen.

VII. Sonstige Angaben

Angaben der Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Geschäftsführer: Lothar Luther, ab dem 19.12.2018
 Sebastian Schweder, bis zum 19.12.2018

Neuhaus/OT Neuhaus, 6. März 2019

.....
(Lothar Luther)

| 2017 | Bahnhof- str. 21 T€ | Bahnhof- str. 24 T€ | An der Krainke T€ | Summe T€ | Kaarßen T€ | Gesamt T€ |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------|---------------|--------------|
| Erzielte Kaltmieten | 56,2 | 57,9 | 70,8 | 32,8 | 25,7 | 243,4 |
| Nebenkostenvorauszahlungen | 30,8 | 29,3 | 29,6 | 17,3 | 9,5 | 116,5 |
| Nebenkostenendabrechnung | -7,1 | -7,6 | -9,1 | -6,7 | -1,6 | -32,1 |
| Summe Erträge | 79,9 | 79,6 | 91,3 | 43,4 | 33,6 | 327,8 |
| Heizung, Ablesedienst, Miete u. Wartung Rauchmelder | -11,7 | -8,6 | -10,9 | -4,5 | -4,3 | -40,0 |
| Frisch- und Abwasser | -7,7 | -5,7 | -3,8 | -2,0 | -2,7 | -21,9 |
| Müllgebühren | -5,6 | -3,2 | -1,8 | -1,2 | -0,8 | -12,6 |
| Gründstückspflege | -3,4 | -2,5 | -2,5 | -1,1 | -1,6 | -11,1 |
| Grundsteuer | -3,3 | -2,3 | -2,4 | -1,2 | -1,3 | -10,5 |
| Allgemeinstrom | -0,9 | -0,9 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -3,7 |
| Versicherungen | -1,3 | -1,0 | -1,0 | -0,6 | -0,5 | -4,4 |
| Summe umlegbare Hauskosten | -33,9 | -24,2 | -23,0 | -11,3 | -11,8 | -104,2 |
| Sonstige übrige Hauskosten | -3,2 | -1,1 | -0,2 | -0,1 | -0,2 | -4,8 |
| Erträge abzgl. Hauskosten | 42,8 | 54,3 | 68,1 | 32,0 | 21,6 | 218,8 |
| Instandhaltungen | -4,3 | -6,1 | -7,1 | -10,1 | -3,5 | -31,1 |
| Nach Abzug Instandhaltungen | 38,5 | 48,2 | 61,0 | 21,9 | 18,1 | 187,7 |
| Abschreibungen | | | | | | -67,3 |
| Zinsaufwand | | | | | | -38,8 |
| Sonstige Mieten | | | | | | 3,9 |
| Überschuss zur Deckung weiterer Kosten | | | | | | 85,5 |

| 2016 | Bahnhof- str. 21 T€ | Bahnhof- str. 24 T€ | An der Krainke T€ | Summe T€ | Kaarßen T€ | Gesamt T€ |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------|---------------|--------------|
| Erzielte Kaltmieten | 78,4 | 61,1 | 61,5 | 31,6 | 22,4 | 255,0 |
| Nebenkostenvorauszahlungen | 35,5 | 29,2 | 26,7 | 16,7 | 8,7 | 116,8 |
| Nebenkostenendabrechnung | 3,4 | -5,2 | -7,3 | -6,8 | -0,7 | -16,6 |
| Summe Erträge | 117,3 | 85,1 | 80,9 | 41,5 | 30,4 | 355,2 |
| Heizung, Ablesedienst, Miete u. Wartung Rauchmelder | -13,5 | -9,7 | -9,7 | -3,6 | -2,8 | -39,3 |
| Frisch- und Abwasser | -15,2 | -7,1 | -2,7 | -2,0 | -2,9 | -29,9 |
| Müllgebühren | -6,5 | -3,2 | -1,7 | -1,1 | -0,6 | -13,1 |
| Gründstückspflege | -3,6 | -2,4 | -2,7 | -1,2 | -1,7 | -11,6 |
| Grundsteuer | -3,1 | -2,2 | -2,3 | -1,1 | -1,3 | -10,0 |
| Allgemeinstrom | -1,7 | -0,9 | -0,9 | -0,7 | -0,7 | -4,9 |
| Versicherungen | -1,1 | -0,8 | -0,8 | -0,4 | -0,4 | -3,5 |
| Summe umlegbare Hauskosten | -44,7 | -26,3 | -20,8 | -10,1 | -10,4 | -112,3 |
| Sonstige übrige Hauskosten | -2,1 | -2,0 | -0,3 | -0,3 | -0,6 | -5,3 |
| Erträge abzgl. Hauskosten | 70,5 | 56,8 | 59,8 | 31,1 | 19,4 | 237,6 |
| Instandhaltungen | -5,5 | -16,8 | -15,3 | -9,5 | -3,0 | -50,1 |
| Zuschuss Landkreis Lüneburg | 4,8 | 10,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 15,2 |
| Nach Abzug Instandhaltungen | 69,8 | 50,4 | 44,5 | 21,6 | 16,4 | 202,7 |
| Abschreibungen | | | | | | -67,3 |
| Zinsaufwand | | | | | | -42,3 |
| Sonstige Mieten | | | | | | 3,9 |
| Überschuss zur Deckung weiterer Kosten | | | | | | 97,0 |



Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss und die Buchführung der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus
für das Geschäftsjahr 2017

entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als äußerst angespannt anzusehen. Die Liquidität konnte nur durch Darlehen der Gesellschafterin aufrechterhalten werden. Bedingt durch Leerstände und ausstattungsbedingt geringe Kaltmieten ist die Rentabilität des Immobilienbestandes zu gering.

LANDKREIS LÜNEBURG
Rechnungsprüfungsamt

Lüneburg, den 12. März 2019

Heinrich