

Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses

2018

der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH
Gemeinde Amt Neuhaus

Prüfer: Herr Heinrich

Inhaltsübersicht

1	Prüfungsauftrag	3
2	Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
2.2	Unregelmäßigkeiten	4
3	Prüfungsgegenstand, Prüfungsverfahren	4
4	Rechtliche Grundlagen, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Gesellschaft	5
4.1	Gegenstand der Gesellschaft	5
4.2	Veränderungen	5
5	Feststellungen zur Rechnungslegung	6
5.1	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
5.1.1	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
5.1.2	Vorjahresabschluss	6
5.1.3	Jahresabschluss	6
5.1.4	Lagebericht	6
5.2	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	6
5.2.1	Bewertungsgrundlagen	6
5.2.2	Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	7
5.2.3	Zusammenfassende Beurteilung	7
6	Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse	7
6.1	Vermögenslage	7
6.2	Finanzlage	11
6.3	Ertragslage	13
7	Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	16
7.1	Ausführung des Wirtschaftsplans	16
7.2	Ursachen des Jahresfehlbetrags	16
8	Prüfungshinweise	16
8.1	Bewertung des Immobilienvermögens	16
8.2	Modifizierte Ausfallbürgschaften	16
8.3	Entwicklung der Vermietungssituation	17
8.4	Ertrags- und Liquiditätslage	17
9	Bestätigungsvermerk	18

Anlagen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2018

Abkürzungsverzeichnis

EigBetrVO	Eigenbetriebsverordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz

1 Prüfungsauftrag

Der Auftrag zur Prüfung der Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus (im Folgenden Gesellschaft) ergibt sich aus § 158 NKomVG in Verbindung mit den §§ 29 - 32 EigBetrVO (vgl. auch § 13a des Gesellschaftsvertrags).

2 Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Zu den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung enthält der Lagebericht nachstehende Aussagen:

Die Liquidität der Gesellschaft ist weiterhin nur durch Darlehen der Gesellschafterin gesichert, die sich in 2018 von T€ 521,0 um T€ 65,0 auf T€ 586,0 erhöhten.

Die Vermietungssituation in 2019 wird ähnlich der in 2018 und 2017 sein.

Im Bereich der Verwaltungskosten werden in 2019 T€ 17,9 eingespart.

Größere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wertberichtung und Ausbuchung von Forderungen werden in 2019 nicht erwartet, die das Ergebnis in 2018 mit T€ 54,5 belastet haben.

Derzeit rechnet die Gesellschaft für 2019 mit einem zumindest ausgeglichenen Ergebnis. Weitere Darlehen der Gesellschafterin zur Aufrechterhaltung der Liquidität sind in 2019 voraussichtlich nicht erforderlich.

Der Gesellschaft stehen keine ausreichenden Mittel für die Instandhaltung der Gebäude zur Verfügung. Reparaturen und Sanierungen können nur in Abhängigkeit von der Dringlichkeit durchgeführt werden. Dies kann letztlich zu höheren Kosten führen.

Wie in den Vorjahren werden sich die Investitionen auf den Einbau von Küchenzeilen beschränken, um die Vermietungssituation zu verbessern. Die Gesellschaft verfügt über keine ausreichende Selbstfinanzierungskraft, um erforderliche Investitionen durchführen zu können.

Über die Liquiditätssituation hinaus, sind derzeit keine Risiken ersichtlich, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 haben sich nicht ergeben.

Die Darstellung im Lagebericht ist zutreffend.

Zum Geschäftsverlauf werden nachstehende wesentliche Aussagen getroffen:

Für 2018 ist ein Jahresfehlbetrag mit T€ 38,5 zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr eine Verschlechterung um T€ 54,0.

Die Kaltmieten reduzierten sich um T€ 15,1.

Die Leerstandsquote bezogen auf das Mietsoll erhöhte sich von 25,2 % im Vorjahr auf 30,2 %. Neben dem Mietausfall wird das Ergebnis durch weitere Kosten des Leerstands belastet, die in 2018 T€ 25,7 und in 2017 T€ 24,6 betragen.

Das Ergebnis wurde stark durch die Ausbuchung von Mietforderungen und sonstigen Vermögensgegenständen mit T€ 54,5 belastet. Unter Berücksichtigung weiterer Sondereffekte wird das Jahresergebnis insgesamt mit T€ 51,5 belastet.

Ohne Sondereffekte hätte sich ein Jahresüberschuss mit T€ 13,0 ergeben, der um T€ 2,5 unter dem des Vorjahres gelegen hätte.

Die Darstellung des Geschäftsverlaufs ist zutreffend,

2.2 Unregelmäßigkeiten

Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung wurden im Rahmen der stichprobenartigen Prüfung nicht festgestellt.

3 Prüfungsgegenstand, Prüfungsverfahren

Gegenstand der Prüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Bestimmungen (§ 157 Satz 2 NKomVG, §§ 30 ff. EigBetrVO NDS) aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und der Lagebericht der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB.

Aus § 24 EigBetrVO NDS ergibt sich die Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichts.

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht durch die auch mit der Geschäftsführung betraute Hausverwaltung, die Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herr Lothar Luther, erstellen lassen, der die Bücher unter dem wohnungswirtschaftlichen Programm WinHaus führte und die für die Prüfung erforderlichen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise erbracht hat. Unabhängig davon liegt die grundsätzliche Verantwortung für die Rechnungslegung, die eingerichteten rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht bei der Gesellschaft selbst. Aufgabe ist es, auf Grundlage der durchgeführten Prüfung und den erteilten Auskünften, Aufklärungen und Nachweisen ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Neben der Beurteilung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden aussagebezogene Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen) überwiegend in Stichproben vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler wurden folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Erfassung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Jahresabschluss
- Werthaltigkeit der Mietforderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände
- Wechsel der Finanzbuchhaltung von DATEV auf die wohnungswirtschaftliche Finanzbuchhaltung unter WinHaus
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht

Gegenstand der Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Daneben war zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Lagebericht zutreffend dargestellt sind.

Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse betreffen die Prüfungshandlungen vor allem die Einhaltung des Wirtschaftsplans sowie die Klärung der Ursachen für den Jahresfehlbetrag.

Die Prüfung erfolgte im Juli 2019 in den Geschäftsräumen der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH, die Schlussbearbeitung an Amtsstelle.

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind erbracht worden.

4 Rechtliche Grundlagen, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Gesellschaft

4.1 Gegenstand der Gesellschaft

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 (gemeinnütziger Zweck). 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.

Hinweis: Am 03.08.1988 trat das Steuerreformgesetz 1990 in Kraft, in dem die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31.12.1989 geregelt ist. Der gesonderte Hinweis auf den gemeinnützigen Zweck, kann daher derzeit nur als Betonung der sozialen Bindung der Gesellschaft angesehen werden.

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, die seit dem 01.11.2018 auch die Geschäftsführung der Gesellschaft wahrnimmt.

4.2 Veränderungen

Wesentliche Veränderungen in den rechtlichen Grundlagen bzw. den steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft sind nicht zu verzeichnen.

Auf den Wechsel in der Geschäftsführung zum 01.11.2018 wird hingewiesen. Die Eintragung in das Handelsregister ist am 19.12.2018 erfolgt.

5 Feststellungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

5.1.2 Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017, der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Lüneburg vom 12.03.2019 trägt, wurde in der Gesellschafterversammlung vom 23.03.2019 festgestellt (Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger am 25.03.2019). In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Fremdgeschäftsführer Entlastung erteilt.

5.1.3 Jahresabschluss

Der zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2018 ist ordnungsgemäß aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung wurden beachtet. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und entsprechend den §§ 30 ff. EigBetrVO NDS aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.

5.1.4 Lagebericht

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB). Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind von der Gesellschaft mit nachstehender Ausnahme unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden:

Durch die Umstellung auf den Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft ergibt sich ein abweichender Ausweis der Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Während Nachzahlungsbeträge bisher über Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Guthaben über sonstige Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden, werden nun die noch im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten als unfertige Leistungen im Umlaufvermögen und die Vorauszahlungsbeträge der Mieter als erhaltene Anzahlungen unter den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten als Erträge aus der Bestandserhöhung unfertiger Leistungen erfasst und nicht mehr als Umsatzerlöse gezeigt. Die Änderung der Bilanzierungsmethode hat keine Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft.

5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen sind nicht festzustellen.

5.2.3 Zusammenfassende Beurteilung

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

6 Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Nachfolgend wird eine Analyse der Vermögens- und Finanz- und Ertragslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Bei der Ertragslage werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausbuchung von Forderungen, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen unter den Sondereffekten zusammengefasst.

6.1 Vermögenslage

Die Bilanzstruktur entwickelte sich wie folgt:

Aktiva	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Unbebaute Grundstücke	44,5	1,9	44,5	1,9	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	245,0	10,5	245,0	10,4	0,0	0,0
Wohnbauten	1.871,9	79,9	1.934,9	81,9	-63,0	3,3
Einbauten in Wohnbauten	25,6	1,1	23,4	1,0	2,2	9,4
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	2.187,0	93,4	2.247,8	95,2	-60,8	2,7
Heizölbestand	9,3	0,4	6,8	0,3	2,5	36,8
Unfertige Leistungen (abzurechnende Betriebs- u. Heizkosten)	91,4	3,9	0,0	0,0	91,4	-
Mietforderungen	4,5	0,2	9,7	0,4	-5,2	53,6
Sonstige Vermögensgegenstände	9,2	0,4	63,2	2,7	-54,0	85,4
Bankguthaben	40,9	1,7	34,5	1,4	6,4	18,6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	155,3	6,6	114,2	4,8	41,1	36,0
Summe Aktiva	2.342,3	100,0	2.362,0	100,0	-19,7	0,8

Durch den Wechsel auf den Kontenrahmen für die Wohnungswirtschaft ist die Vergleichbarkeit zum Vorjahr eingeschränkt. Unter Kürzung des Aktivpostens unfertige Leistungen um den Passivposten erhaltene Anzahlungen, ergibt sich eine Minderung der Bilanzsumme um T€ 106,1 (4,5 %), die einen Vergleich zum Vorjahr zulässt. Im Bereich der Aktiva wirkt sich dann neben der abschreibungsbedingten Minderung des mittel- und langfristigen Vermögens (Sachanlagevermögen) um T€ 60,8 die Ausbuchung sonstiger Vermögensgegenstände mit T€ 50,5 aus. Der Rückgang der Passiva betrifft per Saldo die planmäßige Tilgung der Bankverbindlichkeiten mit T€ 95,6.

Passiva	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	843,7	36,0	843,7	35,7	0,0	0,0
Verlustvortrag	-155,9	-6,7	-171,4	-7,3	15,5	9,0
Jahresüberschuss	-38,5	-1,6	15,5	0,7	-54,0	348,4
Eigenmittel	649,3	27,7	687,8	29,1	-38,5	5,6
Sonstige Rückstellungen	19,5	0,8	15,6	0,7	3,9	25,0
Bankdarlehen	987,0	42,1	1.082,6	45,8	-95,6	8,8
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	86,4	3,7	0,0	0,0	86,4	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5,8	0,3	0,7	0,0	5,1	728,6
Lieferantenverbindlichkeiten	1,9	0,1	13,7	0,6	-11,8	86,1
Darlehen der Gesellschafterin	586,0	25,0	521,0	22,1	65,0	12,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2,4	0,1	36,5	1,5	-34,1	93,4
Passive Rechnungsabgrenzung	4,0	0,2	4,1	0,2	-0,1	2,4
Fremdmittel	1.693,0	72,3	1.674,2	70,9	18,8	1,1
Summe Passiva	2.342,3	100,0	2.362,0	100,0	-19,7	0,8

Die Wohnbauten wurden planmäßig abgeschrieben.

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

Einbauten in Wohnbauten	T€
Stand 01.01.	23,4
Neuhaus, Bahnhofstr. 21 4 Küchenzeilen	5,6
Neuhaus, Bahnhofstr. 24 1 Küchenzeile	1,4
Zugänge	7,0
Abschreibungen	-4,8
Stand 31.12.	25,6

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

In 2018 wurde auf den Kontenplan der Wohnungswirtschaft umgestellt. Hieraus ergibt sich folgender wesentlicher Unterschied zur bisherigen Bilanzierung. Die im Folgejahr durchzuführende Betriebs- und Heizkostenabrechnung wird nicht mehr über die Mieterkonten abgegrenzt. Stattdessen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten im Umlaufvermögen unter den unfertigen Leistungen und die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter den sonstigen Verbindlichkeiten als erhaltene Anzahlungen auszuweisen. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden statt Umsatzerlösen nunmehr Erträge aus der Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen gezeigt. Letztlich führen beide Vorgehensweisen zum gleichen Ergebnis. Für 2018 sind per Saldo T€ 5,0 durch die Mieter aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nachzuzahlen (unfertige Leistungen T€ 91,4 abzüglich erhaltene Anzahlungen T€ 86,4). Für das Vorjahr waren den Mietern per Saldo T€ 29,5 zu erstatten.

Bei den Mietforderungen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Mietforderungen	2018	2017
	T€	T€
Mieten und Nebenkosten bis 2016	0,0	19,6
Mieten 2017	0,9	2,5
Nebenkosten 2017	0,5	3,9
Mieten 2018	4,1	0,0
Zwischensumme	5,5	26,0
Wertberichtigung auf Forderungen (Anteil am Forderungsbestand)	-1,0 (18,2 %)	-16,3 (62,7 %)
Mietforderungen lt. Bilanz	4,5	9,7

Enthalten sind in 2017 vierzehn Mieterkonten und in 2017 sieben Mieterkonten. Im Berichtsjahr wurden Forderungen mit einem Gesamtbetrag von T€ 19,3 mit Zustimmung der Gesellschafterin aufwandswirksam ausgebucht, da sie handelsrechtlich als uneinbringlich anzusehen sind. Dabei entfällt auf in 2015 beendete Mietverhältnisse ein Betrag von T€ 4,9 und auf in 2016 beendete Mietverhältnisse ein Betrag von T€ 14,0. Im Gegenzug war mit T€ 15,3 die Wertberichtigung auf Forderungen ertragswirksam aufzulösen. Durch den Wechsel in der Bilanzierung entfällt der Ausweis der Nachzahlungsbeträge aus der Betriebs- und Heizkosten für 2018.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen:

Sonstige Vermögensgegenstände	2018	2017
	T€	T€
Guthaben WBV (Frisch- und Abwasser)	6,4	9,8
Guthaben Bioenergie Am Berg (Fernwärme)	2,2	2,3
Guthaben WEMAG (Strombezug)	0,5	0,6
Vergleich mit ehemaligem Hausverwalter	0,0	50,5
Sonstige	0,1	0,0
	9,2	63,2

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 sollte in monatlichen Teilbeträgen von 500,00 € erfolgen. Gerechnet vom Eingang der ersten Rate am 28.04.2014 ergibt sich zum 31.12.2018 rechnerisch ein Restbetrag von T€ 32,5, der mit T€ 18,0 entsprechend 36 Monatsraten unter der bilanzierten Restforderung liegt. Die letzte Rate wurde am 22.10.2016 geleistet. Handelsrechtlich ist die Forderung als uneinbringlich anzusehen. Die aufwandswirksame Ausbuchung der Forderung erfolgte mit Zustimmung der Gesellschafterin.

Die Bankguthaben betreffen mit T€ 13,9 (Vorjahr: T€ 18,6) das eigene Girokonto bei der Sparkasse Lüneburg und mit T€ 27,0 (Vorjahr: T€ 15,9) das von der Hausverwaltung treuhänderisch geführte Vermieterkonto. Zur Veränderung wird auf Abschnitt 6.2 verwiesen.

Die Eigenmittel verringerten sich um den Jahresfehlbetrag mit T€ 38,5. Ohne den Verlust aus Sondereffekten (vgl. hierzu die Ertragslage, Blatt 15) mit T€ 51,5 hätte sich dagegen ein Jahresüberschuss mit T€ 13,0 eingestellt, der mit T€ 2,5 leicht unter dem Vorjahr gelegen hätte.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

Sonstige Rückstellungen	2018	2017
	T€	T€
Jahresabschlusserstellung 2017	5,0	5,0
Jahresabschlussprüfung 2018	3,5	0,0
Jahresabschlussprüfung 2017	2,7	2,7
Jahresabschlussprüfung 2016	3,9	3,9
Steuererklärung 2018	1,0	0,0
Zinsabgrenzung	3,0	3,6
Übrige	0,4	0,4
	19,5	15,6

Die unter den Bankverbindlichkeiten ausgewiesenen langfristigen Darlehen verringerten sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 95,6.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen Guthaben der Mieter (Überzahlungen auf das Mietsoll, Guthaben aus früheren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen).

Die Lieferantenverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Lieferantenverbindlichkeiten	2018	2017
	T€	T€
Nachzahlung Bioenergie Am Berg (Fernwärme)	0,9	0,0
Nachzahlung WEMAG (Strombezug)	0,6	1,0
Nachzahlung WBV (Frisch- und Abwasser)	0,4	1,6
Jahresabschlusserstellung 2016	0,0	6,0
Geschäftsführervergütung Dezember	0,0	2,5
Handwerkerrechnungen	0,0	2,0
Übrige	0,0	0,6
	1,9	13,7

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€ 327,6 um T€ 65,0 auf T€ 392,6.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten zeigt sich nachstehende Entwicklung:

Sonstige Verbindlichkeiten	2018	2017
	T€	T€
Betriebs- und Heizkostenabrechnung (ab 2018 kein Ausweis wegen geänderter Bilanzierung)	0,0	33,4
Mietkautionen	2,4	3,1
	2,4	36,5

Die passive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausgezahlte Mieten für das Folgejahr.

6.2 Finanzlage

Über die Finanzlage sowie die Herkunft und Verwendung liquider Mittel gibt die Kapitalflussrechnung (in Anlehnung an DRS 21) auf der nachfolgenden Seite Auskunft.

	2018		2017	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss (+), Jahresfehlbetrag (-)	-38,5		15,5	
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	67,8		67,3	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	3,9		3,7	
Erträge (-) aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	-2,7		1,1	
der Minderung von Wertberichtigungen	-15,3		0,0	
Aufwendungen (+) aus der Ausbuchung von Forderungen	69,8		0,0	
der Erhöhung von Wertberichtigungen	0,0		1,8	
Zinsaufwendungen	35,2		38,8	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte	-2,5		4,6	
unfertigen Leistungen	-91,4		0,0	
Mietforderungen	3,9		6,6	
sonstigen Forderungen	3,5		-11,8	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Lieferantenverbindlichkeiten	-11,8		-20,3	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5,1		0,0	
erhaltenen Anzahlungen	86,4		0,0	
sonstigen Verbindlichkeiten	-34,1		0,8	
passiven RAP	-0,1		1,3	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I)		79,2		109,4
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-7,0		-6,1	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Investitionstätigkeit (CF II)		-7,0		-6,1
Einzahlungen (+) der Gesellschafterin zur Liquiditätssicherung	65,0		35,0	
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Bankdarlehen	-95,6		-92,2	
Auszahlungen (-) für Zinsaufwendungen	-35,2		-38,8	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit (CF III)		-65,8		-96,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		6,4		7,3
Finanzmittelfonds 01.01.		34,5		27,2
Finanzmittelfonds 31.12.		40,9		34,5

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I) verringerte sich um T€ 30,2. Dabei wirkte sich im Berichtsjahr vor allem der Mittelabfluss in Höhe von T€ 29,5 im Zusammenhang mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für 2017 aus (Guthaben T€ 33,4 abzüglich Nachzahlungen T€ 3,9). Gleichzeitig ergibt sich bezogen auf die vorausgezählten Betriebs- und Heizkosten für 2018 nur ein Mittelzufluss aus Überzahlung, der sich per Saldo auf T€ 5 beläuft.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II) erhöhte sich um T€ 0,9 und betrifft in beiden Jahren die Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Einbau von Küchenzeilen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (CF III) verringerte sich um T€ 30,2. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Einzahlungen aus der Darlehensgewährung der Gesellschafterin zur Liquiditätssicherung um T€ 30,0 auf T€ 65,0 erhöhten. Anderweitig hätten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nicht bedient werden können. Im Übrigen wirkte sich der Saldo aus Zins- und Tilgungszahlungen aus.

Die Stichtagsliquidität entwickelte sich wie folgt:

	2018 T€	2017 T€
Liquide Mittel	40,9	34,5
Mietforderungen	4,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	9,2	12,7
Rückstellungen (bis zum 31.12.2017 gebildet)	-11,6	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	-5,8	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	1,9	-13,7
Guthaben Mieter aus Nebenkostenendabrechnung (Saldo)	-5,0	-29,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (ohne Kautionen)	0,0	-0,3
Stichtagsliquidität	34,1	3,7

Die positive Stichtagsliquidität verbesserte sich deutlich um T€ 30,4 auf T€ 34,1. Im Vorjahr bleiben Beträge auf die keine Zahlungen zu erwarten waren, außer Ansatz. Dies gilt insbesondere für die Forderungen gegen den ehemaligen Hausverwalter mit T€ 50,5.

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

	2018 T€	2017 T€
Grundstücke, Wohnbauten	2.187,0	2.247,8
Eigenmittel	-649,3	-687,8
Langfristige Darlehen	-987,0	-1.082,6
Unterdeckung	550,7	477,4

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

6.3 Ertragslage

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgende Ertragslage abgeleitet:

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Erzielte Kaltmieten	228,3	70,6	243,4	73,4	-15,1	6,2
Nebenkostenvorauszahlungen	86,4	26,7	116,5	35,1	-30,1	25,8
Nebenkostenendabrechnung (Saldo)	5,0	1,6	-32,1	-9,7	37,1	115,6
Sonstige Mieten	3,5	1,1	3,9	1,2	-0,4	10,3
Erträge aus Vermietung	323,2	100,0	331,7	100,0	-8,5	2,6
Abschreibungen	67,8	21,0	67,3	20,3	0,5	0,7
Instandhaltungen	25,6	7,9	31,1	9,4	-5,5	17,7
Umlegbare Hauskosten						
Frisch- und Abwasser	28,3	8,8	21,9	6,6	6,4	29,2
Heizung	25,1	7,8	26,4	7,9	-1,3	4,9
Müllgebühren	11,8	3,6	12,6	3,8	-0,8	6,4
Grundstücks-/Gebäudepflege	11,2	3,6	11,1	3,4	0,1	0,9
Grundsteuer, Deichverband	11,5	3,6	10,5	3,2	1,0	9,5
Ablesedienst	9,5	2,9	8,9	2,7	0,6	6,7
Allgemeinstrom	4,8	1,4	3,7	1,1	1,1	29,7
Miete und Wartung Rauchmelder	4,3	1,3	4,7	1,4	-0,4	8,5
Versicherungen	5,0	1,5	4,4	1,3	0,6	13,6
(Summe umlegbare Hauskosten)	(111,5)	(34,5)	(104,2)	(31,4)	(7,3)	(7,0)
Kosten Leerwohnungen	5,6	1,7	4,8	1,4	0,8	16,7
Zinsaufwand	35,2	10,9	38,8	11,7	-3,6	9,3
Aufwendungen aus Vermietung	245,7	76,0	246,2	74,2	-0,5	0,2
Überschuss zur Deckung weiterer Kosten	77,5	24,0	85,5	25,8	-8,0	9,4
Verwaltungskosten						
Hausverwaltung	28,2	8,7	28,2	8,5	0,0	0,0
Fremdgeschäftsführung	26,4	8,2	30,0	9,0	-3,6	12,0
Jahresabschlusskosten	4,5	1,4	8,6	2,6	-4,1	47,7
Rechts- und Beratungskosten	3,7	1,2	0,9	0,3	2,8	311,1
Übrige	1,7	0,5	1,6	0,5	0,1	6,3
Summe Verwaltungskosten	64,5	20,0	69,3	20,9	-4,8	6,9
Abrechnungsergebnis/ Ergebnis vor Sondereffekten	13,0	4,0	16,2	4,9	-3,2	19,8
Erträge aus Sondereffekten	18,3	5,7	1,1	0,3	17,2	>100,0
Aufwendungen aus Sondereffekten	69,8	21,6	1,8	0,5	68,0	>100,0
Ergebnis aus Sondereffekten	-51,5	-15,9	-0,7	-0,2	-50,8	>100,0
Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)	-38,5	-11,9	15,5	4,7	-54,0	348,4

Die erzielten Kaltmieten verminderten sich um T€ 15,1 (6,2 %). Nach Vermietungsobjekten ergibt sich folgendes Bild:

Erzielte Kaltmieten	2018	2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	61,4	56,2	5,2	9,3
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	48,5	57,9	-9,4	16,2
Neuhaus, An der Krainke	69,3	70,8	-1,5	2,1
Sumte, Hauptstr.	28,2	32,8	-4,6	14,0
Kaarßen, Hauptstr.	20,9	25,7	-4,8	18,7
	228,3	243,4	-15,1	6,2

Für 2016 betragen die erzielten Kaltmieten T€ 255,0, für 2015 T€ 207,7 und für 2014 T€ 202,7.

Die Summe aus Nebenkostenvorauszahlungen und der Nebenkostenendabrechnung auf die Betriebs- und Heizkosten erhöhte sich von T€ 84,4 um T€ 7,0 auf T€ 91,4. Dies korrespondiert mit dem Anstieg der umlegbaren Hauskosten um T€ 7,3 von T€ 104,2 auf T€ 111,5.

Nach der Ertragslage belaufen sich die in Folge von Leerständen nicht umlegbaren Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) im Berichtsjahr auf T€ 20,1 und für das Vorjahr auf T€ 19,8. 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	2018	2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	8,3	9,6	-1,3	13,5
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	4,6	2,9	1,7	58,6
Neuhaus, An der Krainke	1,7	1,3	0,4	30,8
Sumte, Hauptstr.	1,6	0,4	1,2	300,0
Kaarßen, Hauptstr.	3,9	2,4	1,5	62,5
	20,1	16,6	3,5	21,1

Die Abschreibungen liegen mit T€ 67,8 auf Vorjahresniveau.

Die Instandhaltungen verteilen sich wie folgt:

Instandhaltungen	2018	2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	14,9	4,3	10,6	246,5
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	4,1	6,1	-2,0	32,8
Neuhaus, An der Krainke	3,8	7,1	-3,3	46,5
Sumte, Hauptstr.	1,2	10,1	-8,9	88,1
Kaarßen, Hauptstr.	1,6	3,5	-1,9	54,3
	25,6	31,1	-5,5	17,7

Für Sumte ist im Vorjahr mit T€ 7,3 die Erneuerung des Heizungskessels enthalten. In der Bahnhofstr. 21 wurden für T€ 8,8 und in der Bahnhofstr. 24 für T€ 2,0 Schönheitsreparaturen im Zusammenhang mit der Neuvermietung durchgeführt, die im Vorjahr mit T€ 3,7 das Objekt An der Krainke betreffen. Im Berichtsjahr wurde für T€ 2,0 die Briefkastenanlage in der Bahnhofstr. 21 erneuert.

Die Kosten für Leerwohnungen betreffen die Grundgebühren des Energieversorgers.

Der Zinsaufwand reduzierte sich tilgungsbedingt.

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten reduzierte sich um T€ 8,0 (9,4 %). Dazu haben beigetragen:

	T€
Geringere Kaltmieten	./. 15,1
Höhere Nebenkostenerstattungen	+ 7,0
Höhere Aufwendungen aus umzulegenden Nebenkosten	./. 7,3
Geringere Instandhaltungen	+ 5,5
Minderung Zinsaufwand	+ 3,6
Übrige Mehraufwendungen (Saldo)	./. 1,7
	./. 8,0

Die Verwaltungskosten verringerten sich von T€ 69,3 um T€ 4,8 auf T€ 64,5. Die Einsparung bei der Fremdgeschäftsführung ist durch den Wechsel zur Hausverwaltung ab November bedingt, die mit einer Minderung der Monatspauschale von 2.500,00 € auf 714,00 € verbunden ist und zusätzlich die Erstellung der Jahresabschlusses beinhaltet, so dass bei den Jahresabschlusskosten entsprechende Steuerberatergebühren entfallen.

Das Ergebnis nach Verwaltungskosten und vor Sondereffekten (Abrechnungsergebnis) verminderte sich um T€ 3,2 (19,8 %) von T€ 16,2 auf T€ 13,0.

Das Ergebnis aus Sondereffekten betrifft:

Ergebnis aus Sondereffekten	2018	2017
	T€	T€
Auflösung Wertberichtigung auf Forderungen	15,3	0,0
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	2,7	1,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,0
Erträge aus Sondereffekten	18,3	1,1
Ausbuchung Forderung gg. ehemaligen Hausverwalter	50,5	0,0
Ausbuchung Mietforderungen	19,3	0,0
Erhöhung Wertberichtigung auf Forderungen	0,0	1,8
Aufwendungen aus Sondereffekten	69,8	1,8
Verlust aus Sondereffekten	-51,5	-0,7

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 38,5. Gegenüber dem Vorjahr eine Verschlechterung um T€ 54,0. Bereinigt um Sondereffekte hätte die Ergebnisverschlechterung lediglich T€ 2,5 betragen.

8.3 Entwicklung der Vermietungssituation

Bezogen auf die Kaltmieten ergibt sich nachstehende Entwicklung:

2018	Mietsoll- stellung	abzgl. Leerstand		erzielte Mieten	Verän- derung
	T€	T€	Quote	T€	T€
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	100,4	-38,9	38,7%	61,5	+ 5,3
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	75,6	-27,2	36,0%	48,4	./ 9,5
Neuhaus, An der Krainke	77,8	-8,5	10,9%	69,3	./ 1,5
Sumte, Hauptstr.	35,2	-7,0	20,0%	28,2	./ 4,6
Kaarßen, Hauptstr.	38,2	-17,3	45,3%	20,9	./ 4,8
	327,2	-98,9	30,2%	228,3	./ 15,1

2017	Mietsoll- stellung	abzgl. Leerstand		erzielte 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

Mit Ausnahme des Objekts in der Bahnhofstr. 21 hat sich die Vermietungssituation in allen anderen Objekten verschlechtert.

8.4 Ertrags- und Liquiditätslage

Um die Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft zu verbessern bedarf es einer Verbesserung der Vermietungssituation. Aus dem Wechsel in der Fremdgeschäftsführung im November 2018 ergibt sich eine jährliche Ersparnis in Höhe von T€ 21,4. Da in der Vergütung der Fremdgeschäftsführung zusätzlich die Erstellung des Jahresabschlusses enthalten ist, entfallen zusätzlich Steuerberatergebühren in Höhe von T€ 5,0 pro Jahr. Soweit noch möglich, sind weitere Einsparungen anzustreben. 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.

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

9 Bestätigungsvermerk

An die Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus:

Prüfungsurteile

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss der Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – und den Lagebericht der Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Amt Neuhaus für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 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.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts i.S.d. § 33 Abs. 2 EigBetrVO i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB geführt.

Feststellungen i.S.d. § 33 Abs. 1 S. 5 EigBetrVO sind nicht zu treffen. Die Geschäftsführung erfolgte ordnungsgemäß. Beanstandungen hinsichtlich wirtschaftlich bedeutender Sachverhalte i.S.d. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG sind nicht zu erheben.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Die Verpflichtung zur Jahresabschlussprüfung ergibt sich aus § 158 NKomVG. Die Prüfung unterliegt den Regelungen der §§ 29 - 33 der Eigenbetriebsverordnung.

Die erlangten Prüfungsnachweise sind ausreichend und geeignet, um als Grundlage für die Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit der Aufstellung des Jahresabschlusses.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Verantwortung des Rechnungsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Nach pflichtgemäßen Ermessen ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses, des Lageberichts und der zukunftsorientierten Angaben.

LANDKREIS LÜNEBURG
Rechnungsprüfungsamt

Lüneburg, den 30. August 2019

gez. Heinrich

ANLAGEN



Bilanz zum 31.12.2018

A k t i v a	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	2.161.378,50		2.237.328,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>25.678,00</u>	2.187.056,50	10.477,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	9.254,47		6.784,89
2. Unfertige Leistungen	<u>91.434,11</u>	100.688,58	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Mietforderungen	4.471,84		9.742,81
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.175,96</u>	13.647,80	63.153,78
III. Guthaben bei Kreditinstituten		40.867,85	34.486,27
		<u>2.342.260,73</u>	<u>2.361.973,25</u>
P a s s i v a			
	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	843.700,00		843.700,00
II. Verlustvortrag	-155.921,89		-171.402,01
III. Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)	<u>-38.539,47</u>	649.238,64	15.480,12
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		19.523,93	15.585,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	986.971,79		1.082.659,35
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.869,23		13.693,23
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Erhaltene Anzahlungen	86.392,56		0,00
b) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.843,40		0,00
c) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	586.005,17		521.005,17
d) übrige Verbindlichkeiten	<u>2.426,01</u>	1.669.508,16	37.166,54
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.990,00	4.085,05
		<u>2.342.260,73</u>	<u>2.361.973,25</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	2018		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		231.761,39	331.690,83
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Lieferungen und Leistungen		91.434,11	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge		18.308,31	1.129,11
Gesamtleistung		<u>341.503,81</u>	<u>332.819,94</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe	37.488,54		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>99.540,76</u>	137.029,30	0,00
Rohergebnis		<u>204.474,51</u>	<u>332.819,94</u>
5. Abschreibungen		67.746,91	67.324,75
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		140.023,17	200.754,37
Betriebsergebnis		<u>-3.295,57</u>	<u>64.740,82</u>
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		35.243,90	38.770,36
8. sonstige Steuern		0,00	10.490,34
Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)		<u>-38.539,47</u>	<u>15.480,12</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden mit nachstehender Ausnahme beibehalten:

Durch die Umstellung auf den Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft ergibt sich ein abweichender Ausweis der Guthaben und Nachzahlungsbeträge aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Während Nachzahlungsbeträge bisher über Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Guthaben über sonstige Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden, werden nun die noch im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten als unfertige Leistungen im Umlaufvermögen und die Vorauszahlungsbeträge der Mieter als erhaltene Anzahlungen unter den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten als Erträge aus der Bestandserhöhung unfertiger Leistungen erfasst und nicht mehr als Umsatzerlöse gezeigt. Die Änderung der Bilanzierungsmethode hat keine Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst. Unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vorjahr Nachzahlungsbeträge mit T€ 3,9 erfasst. Die im Vorjahr unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Guthaben der Mieter belaufen sich auf T€ 33,4.

Die Erleichterungsmöglichkeiten der §§ 266 Abs. 1, 274 a und 288 HGB wurden bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt in Anspruch genommen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. d. § 6 Abs. 2a EStG wurden Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre linear abgeschrieben werden.

Die Betriebsstoffe betreffen den Heizölbestand, der unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips bewertet ist.

Die unfertigen Leistungen betreffen die für 2018 noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (ohne leerstehenden Wohnraum).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten bewertet. Wertberichtigungen auf Forderungen sind im erforderlichen Umfang gebildet.

Die 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. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen die Vorauszahlungen der Mieter auf die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten im Folgejahr.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten	986.971,79	95.687,56	382.750,24	508.533,99
gegenüber Kreditinstituten	(1.082.659,35)	(95.687,56)	(382.750,24)	(604.221,55)
Verbindlichkeiten aus	1.869,23	1.869,23	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	(13.693,23)	(13.693,23)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	680.667,14	680.667,14	0,00	0,00
	(558.171,71)	(558.171,71)	(0,00)	(0,00)
Summen	1.669.508,16	778.223,93	382.750,24	508.533,99
	(1.654.524,29)	(667.552,50)	(382.750,24)	(604.221,55)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert.

Für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gelten die üblichen Eigentumsvorbehalte.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist folgendem Anlagenpiegel zu entnehmen:

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten			kumulierte Abschreibung	Buchwerte		Abschrei- bungen
	01.01.2018	Zugänge	31.12.2018		31.12.2018	01.01.2018	
	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten	3.439.453,13	0,00	3.439.453,13	1.278.074,63	2.161.378,50	2.224.384,50	63.006,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.216,49	6.997,91	41.214,40	15.536,40	25.678,00	23.421,00	4.740,91
Summen	3.473.669,62	6.997,91	3.480.667,53	1.293.611,03	2.187.056,50	2.247.805,50	67.746,91

Von den Grundstücken und Bauten wurden zum 01.01.2018 abweichend historische Anschaffungs- und Herstellungskosten i. H. v. 19.305,92 € mit den dazugehörigen Restbuchwerten i. H. v. 12.944,00 € in die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung umgegliedert (betroffen hiervon sind in Vorjahren eingebaute Küchenzeilen).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen betrifft die durch die Mieter zu erstattenden Betriebs- und Heizkosten. Im Vorjahr wurden diese mit T€ 84,4 unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Im Vorjahr wären vergleichsweise T€ 93,7 der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die sonstigen Steuern mit T€ 10,5 als Materialaufwand zu zeigen gewesen.

V. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag mit 38.539,47 € zusammen mit dem Verlustvortrag in Höhe von 155.921,89 € auf neue Rechnung vorzutragen.

VI. Sonstige Angaben

Geschäftsführung: Lothar Luther, ab dem 01.11.2018

 Sebastian Schweder, bis zum 31.10.2018

Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 19.12.2018.

Neuhaus/OT Neuhaus, 26.08.2019

gez. Lothar Luther

Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Geschäftsverlauf

Für 2018 ist ein Jahresfehlbetrag mit T€ 38,5 zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr eine Verschlechterung um T€ 54,0.

Die Kaltmieten reduzierten sich um T€ 15,1.

Die Leerstandsquote bezogen auf das Mietsoll erhöhte sich von 25,2 % im Vorjahr auf 30,2 %. Neben dem Mietausfall wird das Ergebnis durch weitere Kosten des Leerstands belastet, die in 2018 T€ 25,7 und in 2017 T€ 24,6 betragen.

Das Ergebnis wurde stark durch die Ausbuchung von Mietforderungen und sonstigen Vermögensgegenständen mit T€ 54,5 belastet. Unter Berücksichtigung weiterer Sondereffekte wird das Jahresergebnis insgesamt mit T€ 51,5 belastet.

Ohne Sondereffekte hätte sich ein Jahresüberschuss mit T€ 13,0 ergeben, der um T€ 2,5 unter dem des Vorjahres gelegen hätte.

II. Investitionen und Finanzierung

Die Gesellschaft verfügt über keine ausreichende Selbstfinanzierungskraft, um erforderliche Investitionen im Wohnungsbestand durchführen zu können.

Die Liquidität kann unverändert nur durch Darlehen der Gesellschafterin aufrechterhalten werden. Ursächlich hierfür sind die geringe Ertragskraft der Gesellschaft und die im Verhältnis zu den verdienten Abschreibungen zu hohe Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Rechnerisch gleichen die Darlehen die Unterfinanzierung beim Fremdkapital aus. Die Darlehen der Gesellschafterin erhöhten sich in 2018 von T€ 521,0 um T€ 65,0 auf T€ 586,0.

III. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Über die Liquiditätssituation hinaus, sind derzeit keine Risiken ersichtlich, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Gesellschaft stehen keine ausreichenden Mittel für die Instandhaltung der Gebäude zur Verfügung. Reparaturen und Sanierungen können nur in Abhängigkeit von der Dringlichkeit durchgeführt werden. Dies kann letztlich zu höheren Kosten führen.

IV. Prognosebericht

Für 2019 wird eine Vermietungssituation ähnlich wie in 2018 und 2017 erwartet.

Im Bereich der Verwaltungskosten werden in 2019 T€ 17,9 eingespart.

Es wird zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis für 2019 erwartet. Weitere Darlehen der Gesellschafterin zur Aufrechterhaltung der Liquidität sind in 2019 voraussichtlich nicht erforderlich.

Größere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wertberichtigung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden nicht erwartet, die das Ergebnis 2018 mit T€ 54,5 belastet haben.

Geringe Investitionen werden den Einbau weiterer Küchenzeilen betreffen, um die Vermietungssituation zu verbessern.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 haben sich nicht ergeben.

Neuhaus/OT Neuhaus, 26.08.2019

gez. Lothar Luther

Geschäftsführer