

# Beschlussvorlage

2022/SVS/301

öffentlich

# Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen

## Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 07.06.2022 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.06.2022	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	07.07.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung ermächtigt den Bürgermeister der Reuterstadt Stavenhagen in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen folgenden Beschluss zu fassen:

1. Bestätigung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021
2. Zustimmung zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 39.079,64 EUR auf neue Rechnung und lt. § 17 Gesellschaftsvertrages in die satzungsmäßige Gewinnrücklage in Höhe von 4.342,18 EURO.  
Der Jahresgewinn beläuft sich insgesamt auf 43.421,82 EUR.
3. Erteilung der Entlastung für den Geschäftsführer Herrn Paul Kokel für das Geschäftsjahr 2021.

### Sachverhalt

Der aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 wurde durch die Wirtschaftsprüferin Frau Dipl.-Kffr. D. Ojiakor der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Schröder & Korth GmbH geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 07.06.2022 ausführlich erläutert und alle Fragen zum Jahresabschluss wurden dem Aufsichtsrat beantwortet.

Für den Jahresabschluss wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 07.06.2022 einstimmig dem o.g. Beschlussvorschlag zu.

### Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)  €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten  €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R.=Kreditbed arf)  €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt mit: HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt mit: HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

### Anlage/n

1	Jahresabschluss 2021 Präsentation AR (öffentlich)
---	---



# **Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen**

**Pflichtprüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021**

Schlussbesprechung am 07. Juni 2022

## 1. Auftrag des Wirtschaftsprüfers

1.1. Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens

1.2. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

1.2.1. Planungswesen

1.2.2. Sonstige Geschäftsführungsprüfungen  
nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

1.3. Wirtschaftliche Verhältnisse

1.3.1. Vermögenslage

1.3.2. Finanzlage

1.3.3. Ertragslage

## 2. Ergebnis

# 1. Auftrag des Wirtschaftsprüfers

## 1.1. Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens

- Die Mieten- und Finanzbuchhaltung werden mit eigenem Personal durchgeführt.
- Das Rechnungswesen wird nach HGB aufgestellt und ist **angemessen** für die Größe des Betriebes.
- Für die Lohn- und Gehaltsabrechnung und die Aufstellung des Jahresabschlusses inklusive Anlagenbuchführung werden externe Fachunternehmen eingesetzt.
- Es wird zeitnah mit guter Qualität gebucht.
- Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens ist gegeben.

## 1.2. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### 1.2.1. Planungswesen

- Wesentliches Planungsinstrumentarium ist der Wirtschaftsplan; Planung wird systematisch mit der laufenden Fibu abgeglichen.
- Der Wirtschaftsplan wird nach den Formblättern der EigVO M-V aufgestellt.
- Die Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat erfolgte am 24.11.2020, durch die Stadtvertretung erfolgte die Beschlussfassung am 04.03.2021.
- Die Geschäftsführung bewegte sich im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes.

## 1.2. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### 1.2.1. Planungswesen

- Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
- Lagebericht
  - ausführlich und informativ
  - Darstellung der künftigen Chancen und Risiken
- Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

## 1.2. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### 1.2.2. Sonstige Geschäftsführungsprüfungen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

- Im Einzelnen im Fragenkatalog enthalten, der dem Prüfungsbericht als Anlage beigefügt ist.
- Der Gesellschaftsvertrag regelt die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Geschäftsführung.
- Die Geschäfte der Gesellschaft werden durch einen Geschäftsführer/in geleitet. Ein gesonderter Geschäftsverteilungsplan liegt nicht vor bzw. ist bei einem Geschäftsführer/in nicht erforderlich.



## 1.2. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### 1.2.2. Sonstige Geschäftsführungsprüfungen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

- Die Einbindung des Aufsichtsrates in alle wesentlichen Entscheidungen der Gesellschaft war gewährleistet.
- Es liegt ein Organisationsplan der Gesellschaft (Organigramm) vor, in dem die einzelnen Bereiche der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Aufgaben erkennbar sind.
- Es gab keine wesentlichen Beanstandungen.

## 1.3. Wirtschaftliche Verhältnisse

### 1.3.1. Vermögenslage

Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

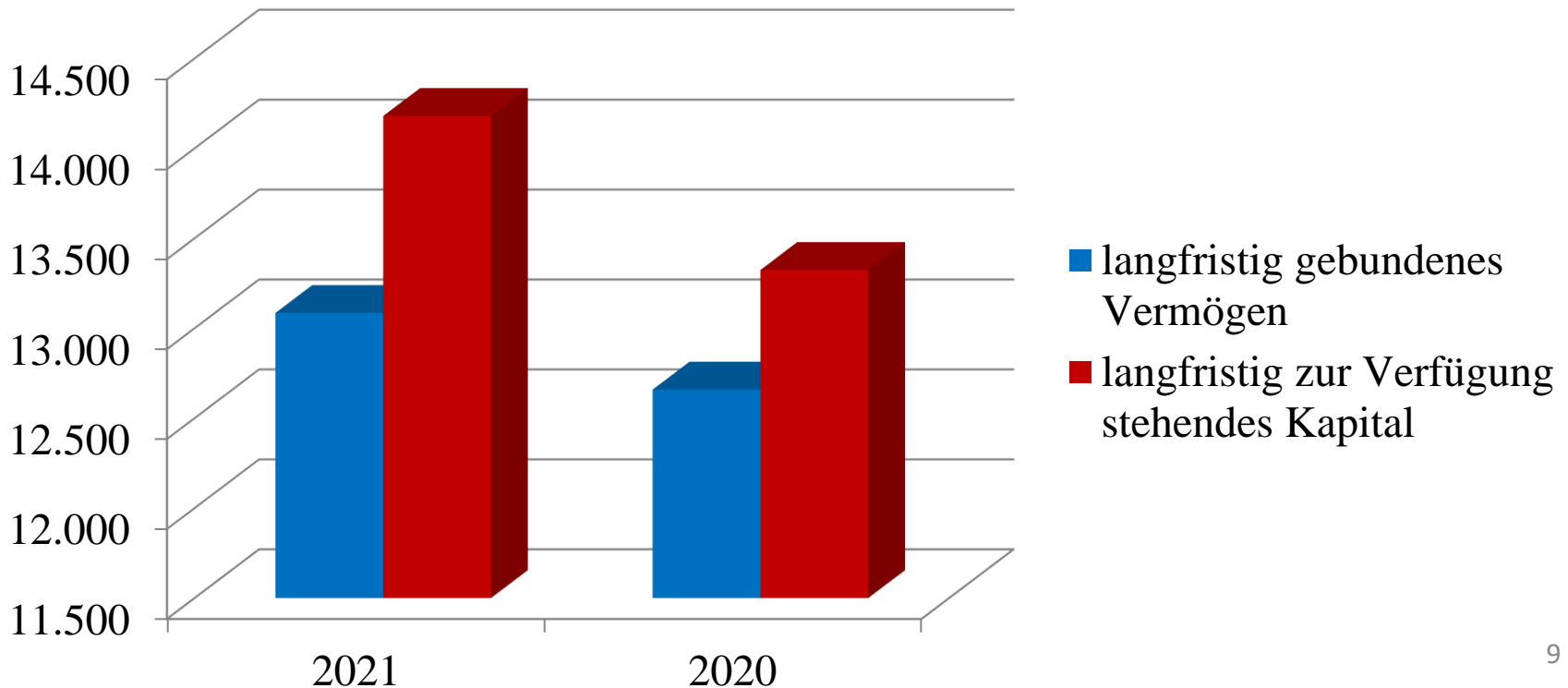
	2021		2020		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>						
Sachanlagen	13.085	80	12.659	82	426	3
Summe Anlagevermögen	13.085	80	12.659	82	426	3
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
Vorräte	1.397	9	1.203	8	194	16
Sonstige kurzfristige Aktiva	144	1	397	3	-253	-64
Liquide Mittel	1.691	10	1.105	7	586	53
	3.232	20	2.705	18	527	19
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>16.317</b>	<b>100</b>	<b>15.364</b>	<b>100</b>	<b>953</b>	<b>6</b>
<b>PASSIVA</b>						
Stammkapital/ Rücklagen	1.256	8	1.256	8	0	0
Rücklagen	5.635	35	5.631	37	4	0
Bilanzgewinn	823	5	784	5	39	5
Eigenkapital	7.714	48	7.671	50	43	1
Langfristige Rückstellungen	218	1	91	1	127	140
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.248	38	5.562	36	686	12
<b>Langfristig zur Verfügung stehende Mittel</b>	<b>14.180</b>	<b>87</b>	<b>13.324</b>	<b>87</b>	<b>856</b>	<b>6</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	2.137	13	2.040	13	97	5
<b>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2.137</b>	<b>13</b>	<b>2.040</b>	<b>13</b>	<b>97</b>	<b>5</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>16.317</b>	<b>100</b>	<b>15.364</b>	<b>100</b>	<b>953</b>	<b>6</b>

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

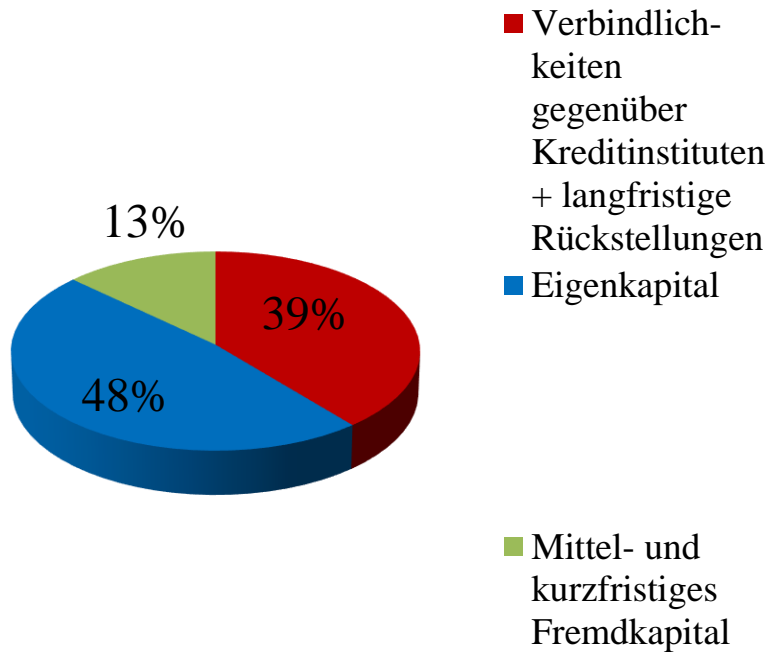
## Kennzahlen Kapitaldeckung

langfristig gebundenes Vermögen  
 langfristig zur Verfügung stehendes Kapital  
 Überdeckung

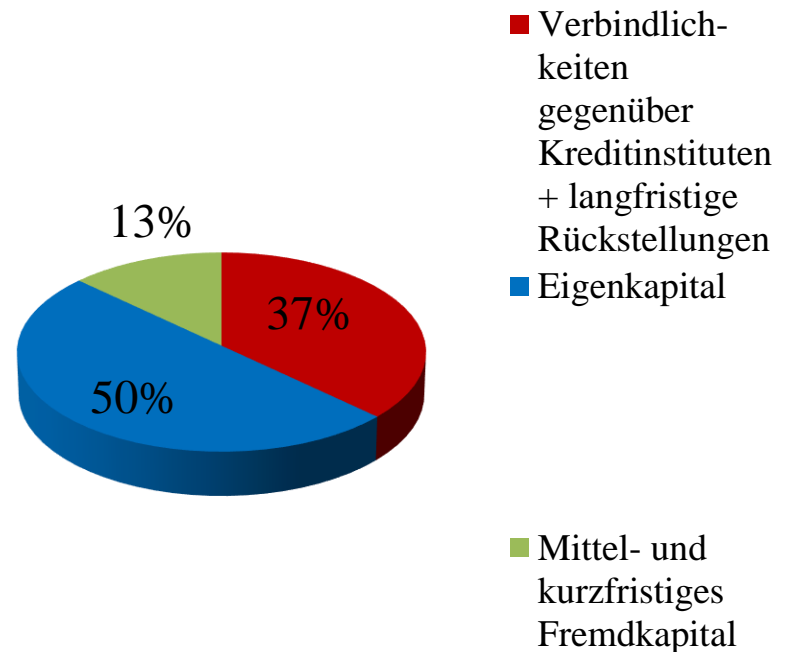
	2021 TEUR	2020 TEUR
langfristig gebundenes Vermögen	13.085	12.659
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	14.180	13.324
Überdeckung	1.095	665



2021



2020



## 1.3. Wirtschaftliche Verhältnisse

### 1.3.2. Finanzlage

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2021	2020
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	43	413
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	503	491
3. - Zuschreibungen Anlagevermögen	0	-455
4. + Ertragsteueraufwand	0	43
5. + Zinsaufwendungen/ Zinserträge	115	109
6. = Jahres-Cash Flow	661	601
7. - Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-36	52
8. + Zunahme Rückstellungen	82	-332
9. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	58	66
10. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	209	-22
11. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	974	365
12. + Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	62	50
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.021	-1.239
14. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-959	-1.189
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.000	1.000
16. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-314	-638
17. - gezahlte Zinsen	-115	-109
18. Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	571	253
19. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	974	365
20. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-959	-1.189
21. Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	571	253
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	586	-571
23. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.105	1.676
24. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.691	1.105

## 1.3. Wirtschaftliche Verhältnisse

### 1.3.3. Ertragslage

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2021		2020		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	4.327	100	4.217	100	110	3
2. Materialaufwand	-2.771	-64	-2.780	-66	9	0
3. Betriebsrohertrag	1.556	36	1.437	34	119	8
4. Personalaufwand	-516	-12	-436	-10	-80	-18
5. Abschreibungen	-503	-12	-491	-12	-12	-2
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-115	-3	-109	-3	-6	-6
7. Steuern	-78	-2	-77	-2	-1	-1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-162	-3	-156	-3	-6	-4
9. Summe 4. - 8.	-1.374	-32	-1.269	-30	-105	-8
10. Betriebsergebnis	182	4	168	4	14	8
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-43	-1	43	-
12. Außerordentliche Erträge	0	0	790	19	-790	-
13. Außerordentliche Aufwendungen	-139	-3	-502	-12	363	72
14. Außerordentliches Ergebnis	-139	-3	288	7	-427	-
15. Unternehmensergebnis	43	1	413	10	-370	-90

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

	2021	2020
Anzahl der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten	882	891
Leerstandsquote	4,66 %	7,38 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	4,35 €	4,24 €
Sollmieten	2.759 T€	2.704 T€
Erlösschmälerungen	-168 T€	-197 T€
Vereinnahmte Nettomiete	2.591 T€	2.507 T€
Umlage aus abgerechneten Betriebskosten	1.339 T€	1.256 T€
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	3.930 T€	3.763 T€

## 2. Ergebnis

In den Prüfungsbereichen des Wirtschaftsprüfers

- **Rechnungswesen**
- **Geschäftsführung**
- **Wirtschaftliche Verhältnisse**

der **Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen**  
gibt es **keine wesentlichen Beanstandungen.**

Die Wirtschaftsprüferin erteilt für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021  
den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.**





**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Kalensche-Mauer-Straße 2, 17139 Malchin

Telefon: 03994 20 66-0, Fax: 20 66 20

E-Mail: [malchin@schroeder-korth.de](mailto:malchin@schroeder-korth.de)

[www.schroeder-korth.de](http://www.schroeder-korth.de)