

Bericht über die Erstellung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2022
und Lagebericht

**Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf
Markdorf**



**WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT**

Norbert Bauer
Glenn Olkus
Till Schätz
Olaf Brank
Philipp Hasenclever
Marc Zeitzschel
Ralph Stange
Dr. Julian Bauer
Janko Franke
Patrick Pfeifle
Susanne Reh

Wirtschaftsprüfer/in Steuerberater/in

Marius Henkel
Wirtschaftsprüfer

Bericht über die Erstellung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2022
und Lagebericht

Markdorf



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	2
I. Gegenstand der Erstellungsarbeiten	2
II. Art und Umfang der durchgeführten Beurteilungen	2
C. Analyse des Jahresabschlusses	4
I. Wirtschaftliche Verhältnisse	4
II. Ertragslage	5
III. Vermögens- und Finanzlage	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss	10
I. Buchführung und weitere Unterlagen	10
II. Jahresabschluss	11
III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	12
IV. Feststellungen analog § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB	12
E. Bescheinigung	13

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 4
Rechtliche Verhältnisse	Anlage 5
Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis

BW PARTNER Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft	BW Partner
Bürgerliches Gesetzbuch	BGB
Datenverarbeitungsorganisation für die Angehörigen der steuerberatenden Berufe, eingetragene Genossenschaft	DATEV eG
Elektronische Datenverarbeitung	EDV
Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	EStDV
Einkommensteuergesetz	EStG
Eigenbetriebsgesetz	EigBG
Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg	Eig BVO
Gemeindeprüfungsanstalt	GPA
Handelsgesetzbuch	HGB
Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.	IDW
Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.	IDW S
Körperschaftsteuergesetz	KStG
Körperschaftsteuerrichtlinien	KStR
Public Sector Management	SAP PSM
Umsatzsteuer	USt
Zusatzversorgungskasse	ZVK

Hinweis: Aus technischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den mathematisch exakten Werten auftreten.

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Bürgermeister der Stadt Markdorf (nachfolgend auch kurz "Auftraggeber" genannt) erteilte uns den Auftrag, für den

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

- nachfolgend auch kurz "Eigenbetrieb" oder "Gesellschaft" genannt -

den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

zu erstellen, dabei Plausibilitätsbeurteilungen durchzuführen und über das Ergebnis unserer Arbeiten schriftlich zu berichten.

Der Gegenstand, die Art und der Umfang der vorgenommenen Erstellungsarbeiten sind in Abschnitt B dargestellt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise erteilten uns der gesetzliche Vertreter des Eigenbetriebs und die von ihm benannten Mitarbeiter (Frau Bäder und Herr Lissner).

Der gesetzliche Vertreter des Eigenbetriebs hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31.12.2022 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind. Bewertungserhebliche Umstände nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unseren Arbeiten nicht bekannt geworden.

Sowohl die Durchführung des Auftrags als auch die Berichterstattung erfolgten unter Beachtung der durch das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) vorgegebenen Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Wirtschaftsprüfer (IDW S 7).

Für die Durchführung unseres Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage 7 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017 maßgebend.

Dieser Bericht wurde zur Dokumentation der durchgeführten Arbeiten gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, die nicht in den Schutzbereich dieses Auftrags einbezogen sind und denen gegenüber wir insoweit keine Haftung übernehmen.

B. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

I. Gegenstand der Erstellungsarbeiten

Gegenstand unserer Erstellungsarbeiten war die Entwicklung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Neben der eigentlichen Erstellungsarbeit haben wir die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen beurteilt.

Der beigefügte Lagebericht (Anlage 4) wurde von der Gesellschaft erstellt. Eine Beurteilung des Lageberichts war nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Auftragsgemäß fügen wir einen Erläuterungsteil zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung bei.

II. Art und Umfang der durchgeführten Beurteilungen

Unsere Plausibilitätsbeurteilungen nahmen wir unter Beachtung der durch das IDW festgestellten Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Wirtschaftsprüfer vor.

Danach sind Befragungen und analytische Beurteilungen durchzuführen, die dem Wirtschaftsprüfer mit einer gewissen Sicherheit die Feststellung ermöglichen, dass ihm keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise in allen für den Jahresabschluss wesentlichen Belangen sprechen.

Im Rahmen unserer Plausibilitätsbeurteilungen haben wir u.a. Befragungen nach den angewandten Verfahren zur Erfassung und Verarbeitung von Geschäftsvorfällen im Rechnungswesen und zu allen wesentlichen Abschlusssausagen durchgeführt. Auch haben wir Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit Bedeutung für den Jahresabschluss eingeholt. Des Weiteren haben wir analytische Beurteilungen der einzelnen Abschlusssausagen (z.B. Vergleiche mit Vorjahreszahlen, Kennzahlenvergleiche) vorgenommen und den Gesamteindruck des Jahresabschlusses mit den im Verlauf der Erstellung erlangten Informationen abgeglichen.

Unsere Befragungen dienten auch dem Ziel, ein Verständnis für das interne Kontrollsystem zu gewinnen. Es wurden jedoch keine eigenständigen Maßnahmen zur Beurteilung der Angemessenheit und der Funktion interner Kontrollen vorgenommen.

Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt nachgewiesen:

- das Anlagevermögen durch ein EDV-Sachanlageverzeichnis, durch Ein- und Ausgangsrechnungen und weitere Belege für Zu- und Abgänge,
- die Forderungen, die erhaltenen Anzahlungen und die Verbindlichkeiten durch Saldenlisten und Belege,
- die Kassen- und Bankbestände durch Bestandsaufnahmeprotokolle oder Kontoauszüge der Institute,
- die Rechnungsabgrenzungsposten durch Belege und Verträge,
- die Rückstellungen durch Einzelbelege

Einzelheiten zu Art und Umfang unserer Erstellungsarbeiten sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Soweit wir im Rahmen der Jahresabschlusserstellung die Ergebnisse Dritter verwendet haben, wird darauf verwiesen.

Wir haben unsere Arbeiten mit Unterbrechungen in den Monaten Mai 2023 bis Oktober 2023. Abschließende Arbeiten und die Fertigstellung des Berichts erfolgte im Oktober 2023 in unserem Büro in Stuttgart.

C. Analyse des Jahresabschlusses

I. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Wirtschaftliche Entwicklung

		<u>2022</u>
Bilanzsumme	€	648.431
Bilanzielles Eigenkapital	€	39.277
Bilanzielle Eigenkapitalquote	%	6,1
Fremdkapital	€	609.154
Effektivverschuldung	€	588.173
Jahresergebnis	€	-10.723
Eigenkapitalrentabilität	%	-27,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	-0,1

Die Kennzahlen werden wie folgt ermittelt:

Bilanzielle Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$
Fremdkapital	=	Empfangene Ertragszuschüsse + Rückstellungen + Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	=	Fremdkapital - Geldmittel und Wertpapiere - Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - Vorräte
Eigenkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$
Gesamtkapitalrentabilität	=	$\frac{(\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}) \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$

II. Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2022	
	T€	%
Umsatzerlöse	92,2	100,0
- Materialaufwand	0,3	0,3
- Abschreibungen	29,1	31,6
- sonstige betriebliche Aufwendungen	63,7	69,1
- Finanzaufwand	9,8	10,6
<hr/>		
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10,7	-11,6
<hr/>		
= Jahresergebnis	-10,7	-11,6

III. Vermögens- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	Bilanz zum 31.12.2022		Bilanz zum 01.01.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA						
Sachanlagen	627,4	96,8	650,0	99,2	-22,6	-3,5
Forderungen	15,7	2,4	0,0	0,0	15,7	>100,0
Flüssige Mittel/Wertpapiere	5,3	0,8	5,3	0,8	0,0	0,0
Summe Aktiva	648,4	100,0	655,3	100,0	-6,9	-1,1

	Bilanz zum 31.12.2022		Bilanz zum 01.01.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
PASSIVA						
Eigenkapital	39,3	6,1	50,0	7,6	-10,7	-21,4
Rückstellungen	3,5	0,5	0,0	0,0	3,5	-
Lieferverbindlichkeiten	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	>100,0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	600,0	92,5	600,0	91,6	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5,3	0,8	5,3	0,8	0,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	-
Summe Passiva	648,4	100,0	655,3	100,0	-6,9	-1,1

2. Vermögensplan

	Bilanz 31.12.2022 €	Bilanz 01.01.2022 €	Kurzfristige Ausgaben €	Kurzfristige Einnahmen €	Langfristige Ausgaben €	Langfristige Einnahmen €
AKTIVA						
Sachanlagen	627.449,87	650.000,00			6.506,23	29.056,36
Forderungen	15.693,59	0,00	15.693,59			
Guthaben bei Kreditinstituten	5.287,13	5.287,13				
	648.430,59	655.287,13				
PASSIVA						
Eigenkapital	39.276,98	50.000,00			10.723,02	
Rückstellungen	3.500,00	0,00		3.500,00		
Darlehen	600.000,00	600.000,00			0,00	
Kurzfr.Verbindlichkeiten	5.409,95	5.287,13		122,82		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	243,66	0,00		243,66		
	648.430,59	655.287,13				
Gesamte Einnahmen/Ausgaben			15.693,59	3.866,48	17.229,25	29.056,36
Finanzierungsüberschuss				11.827,11	11.827,11	
Vermögensplanabrechnung						
	Soll	Ansatz				
Ausgaben						
Investitionen	6.506,23	650.000,00				
Jahresverlust	10.723,02	0,00				
	17.229,25	650.000,00				
Einnahmen						
Abschreibungen	29.056,36	0,00				
Darlehensaufnahme	0,00	650.000,00				
	29.056,36	650.000,00				
				Minder- ausgaben	632.770,75	
				Minder- einnahmen	-620.943,64	
Finanzierungsüberschuss wie oben					11.827,11	
Finanzierungsüberschuss zum 01.01.2022					0,00	
Finanzierungsüberschuss zum 31.12.2022					11.827,11	

3. Deckungsmittelvergleich

Nach der Bilanz errechnen sich die stichtagsbezogenen Deckungsmittel wie folgt:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>	<u>01.01.2022</u>
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>627.449,87</u>	<u>627.449,87</u>	<u>650.000,00</u>	<u>650.000,00</u>
<u>abzüglich:</u>				
Stammkapital	50.000,00		50.000,00	
Jahresverlust	<u>-10.723,02</u>		<u>0,00</u>	
Eigenkapital	39.276,98		50.000,00	
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten*	<u>600.000,00</u>	<u>639.276,98</u>	<u>600.000,00</u>	<u>650.000,00</u>
Überdeckung (i. Vj. Unterdeckung)	<u> </u>	<u>11.827,11</u>	<u> </u>	<u>0,00</u>

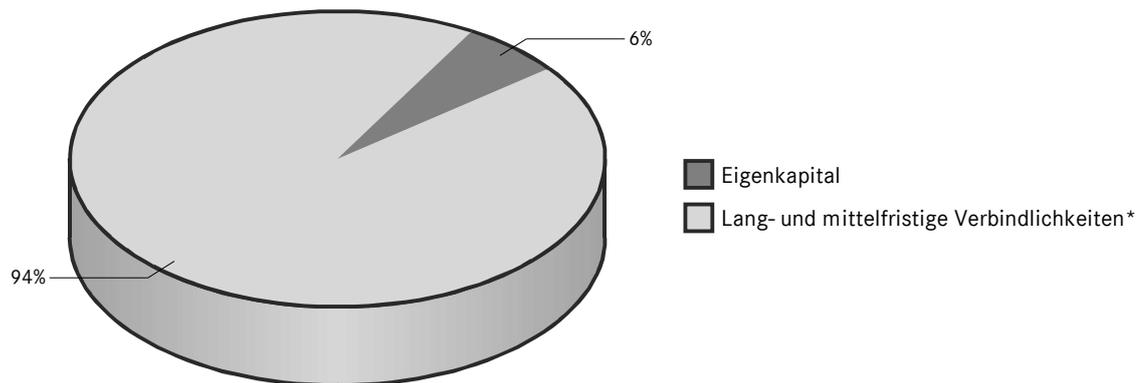
4. Kapitalstruktur

Die aus der Bilanz abgeleitete langfristige Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	€	in % der Bilanzsumme
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	627.449,87	96,8
<u>Insgesamt</u>	<u>627.449,87</u>	<u>96,8</u>

Zur Finanzierung standen
zur Verfügung:

Eigenkapital	39.276,98	6,1
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten*	600.000,00	92,5
<u>Insgesamt</u>	<u>639.276,98</u>	<u>98,6</u>
<u>Überdeckung</u>	<u>11.827,11</u>	<u>1,8</u>



* inklusive der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde

** Rundungsdifferenzen sind möglich.

D. Feststellungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Buchführung und weitere Unterlagen

Zur Durchführung des Auftrags standen uns die gesamten Buchhaltungsunterlagen einschließlich der diesbezüglichen EDV-Auswertungen, die Hilfsbücher, die Buchungsbelege, Unterlagen des internen Rechnungswesens, Verträge und das ergänzende Schriftgut der Gesellschaft zur Verfügung. Unterlagen, die wir anforderten, konnten sämtlich vorgelegt werden.

Für den Eigenbetrieb besteht nach den Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit dem deutschen Handelsrecht Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf den EDV-Systemen der Stadt Markdorf erstellt. Die dabei eingesetzte Software INFOMA erfüllt die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr auskunftsgemäß keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Gesellschaft hat in der Buchführung auskunftsgemäß ein angemessenes rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem eingerichtet, um sicherzustellen, dass alle Geschäftsvorfälle vollständig, richtig und zeitnah erfasst und ohne wesentliche Fehler verarbeitet sowie Vermögensverluste verhindert werden.

Im Rahmen unserer Plausibilitätsbeurteilungen sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise in allen für den Jahresabschluss wesentlichen Belangen sprechen würden.

II. Jahresabschluss

Der Eigenbetrieb wurde zum 1. Januar 2022 gegründet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg, der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg, des Handelsrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen der Satzung.

Die Bücher wurden mit den Zahlen der Eröffnungsbilanz eröffnet. Aufbauend auf der Eröffnungsbilanz haben wir den Jahresabschluss ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren vorgelegten Unterlagen sowie aus den uns erteilten Auskünften abgeleitet. Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Die handelsrechtlichen Stetigkeitsgrundsätze wurden ebenfalls beachtet.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, zu erstellen.

Die für die Erstellung des Anhangs erforderlichen Informationen wurden mit den gesetzlichen Vertretern erörtert. Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen unter Zuhilfenahme der Software Abschlussprüfung comfort der DATEV eG erstellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden, soweit anwendbar, unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen verweisen wir auf die Angaben im Anhang. Sie entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg.

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch, wo erforderlich, über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftraggebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

IV. Feststellungen analog § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

In analoger Anwendung des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir darüber zu berichten, wenn im Rahmen unserer Arbeiten Tatsachen, die den Bestand des Eigenbetriebs gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz, Verträge oder Satzung erkennen lassen, festgestellt wurden.

Im Rahmen unserer Arbeiten sind uns keine solchen Tatsachen bekannt geworden.

E. Bescheinigung

Zu dem nachstehend als Anlage 1 bis Anlage 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 des Eigenbetriebs Wohnbau Markdorf, Markdorf, erteilen wir folgende Bescheinigung:

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Erstellung mit umfassenden Beurteilungen

An die Stadt Markdorf:

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – des Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 unter Beachtung des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg, der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg und der deutschen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Die Erstellung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und dem nachstehenden Jahresabschluss beigefügten Lageberichts und dessen Beurteilung waren nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Stuttgart, den 18. Oktober 2023

BW PARTNER

Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Marius Henkel
Wirtschaftsprüfer

Susanne Reh
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin

Anlagen

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

AKTIVA	31.12.2022		01.01.2022	PASSIVA	31.12.2022		01.01.2022
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Stammkapital		50.000,00	50.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	621.052,08		650.000,00	II. Verlust			
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.397,79</u>	627.449,87	0,00	Jahresverlust		-10.723,02	0,00
B. Umlaufvermögen						<u>39.276,98</u>	<u>50.000,00</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				B. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	813,60		0,00	Sonstige Rückstellungen		3.500,00	0,00
2. Forderungen an die Gemeinde/andere Eigenbetriebe	<u>14.879,99</u>	15.693,59	0,00	C. Verbindlichkeiten			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.287,13	5.287,13	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122,82		0,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 122,82 (€ 0,00)			
				2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	600.000,00		600.000,00
				3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.287,13</u>	605.409,95	5.287,13
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 5.287,13 (€ 5.287,13)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		243,66	0,00
						<u>648.430,59</u>	<u>655.287,13</u>
						<u><u>648.430,59</u></u>	<u><u>655.287,13</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2022****Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf**

	2022 €
1. Umsatzerlöse	92.169,49
2. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-270,00
3. Abschreibungen Auf Sachanlagen	-29.056,36
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.725,68
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.840,47
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.723,02
7. Jahresverlust	-10.723,02

Nachrichtliche Angabe über die Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 9 Abs. 1 EigBVO:

Der Jahresverlust i.H.v. € 10.723,02 soll neue Rechnung vorgetragen werden.

Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist nach den für "große Kapitalgesellschaften" geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anlagennachweis wurden nach dem Gliederungsschema der Eigenbetriebsverordnung vom 7. Dezember 1992 dargestellt und weichen hierbei von den Vorgaben des Handelsgesetzbuches ab.

Die zur Erläuterung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erforderlichen Angaben sind, soweit gesetzlich zulässig, in den Anhang übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Sachanlagen sind ausgehend von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet worden. "Aktivierte Eigenleistungen" entfallen wegen Fremdvergabe der Investitionen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die in betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde, wobei die Zugänge linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder - falls erforderlich - unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Das Stammkapital ist zum Nennwert angesetzt. Es ist voll eingezahlt.

Bei den Rückstellungen sind alle erkennbaren Risiken ausreichend berücksichtigt, die Bewertung erfolgt zum nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten "Anlagennachweis" zu entnehmen.

Eine Aufgliederung der Verbindlichkeiten ist in einem gesonderten Verbindlichkeitspiegel dargestellt, der diesem Anhang als Anlage beigefügt ist.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachrichtliche Angabe über die Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 9 Abs. 1 EigBVO:

Der Jahresverlust i.H.v. € 10.723,02 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

E. Ergänzende Angaben

Im Berichtsjahr sind wesentlichen periodenfremden oder außerordentlichen Erträge bzw. Aufwendungen nicht zu verzeichnen.

Die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen war ebenfalls nicht gegeben.

Gemäß § 4 der Betriebssatzung sind die Verwaltungsorgane des Eigenbetriebes der Gemeinderat und der Bürgermeister (Herr Georg Riedmann).

Der Gemeinderat erhielt im Berichtsjahr keine Bezüge.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB und sonstige finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Mögliche Auswirkungen aus den Effekten des Ukrainekrieges (z.B. Energie- und Baukostensteigerungen) sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verlässlich abschätzbar.

F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Markdorf, den 18. Oktober 2023

Georg Riedmann, Bürgermeister

Anlagennachweis zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuchwerte am Ende des vorange- angenen Wirtschafts- jahres	Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbu- chungen	Endstand	Anfangsstand	Abschrei- bungen im Wirtschafts- jahr	Angesammel- te Abschrei- bungen auf die in Spalte 4 ausgewiesen en Abgänge . / .	Endstand			Durch- schnittli- cher Ab- schrei- bungs- satz	Durch- schnittli- che Rest- buch- werte
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Immaterielle Vermögensgegenstände													
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	650.000,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00	0,00	28.947,92	0,00	28.947,92	621.052,08	650.000,00	4,45%	95,55%
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	6.506,23	0,00	0,00	6.506,23	0,00	108,44	0,00	108,44	6.397,79	0,00	1,67%	98,33%
Summe Sachanlagen	650.000,00	6.506,23	0,00	0,00	656.506,23	0,00	29.056,36	0,00	29.056,36	627.449,87	650.000,00	4,43%	95,57%
Finanzanlagen													
Summe Anlagevermögen	650.000,00	6.506,23	0,00	0,00	656.506,23	0,00	29.056,36	0,00	29.056,36	627.449,87	650.000,00	4,43%	95,57%

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

	<u>Gesamt</u>		<u>Restlaufzeit bis 1 Jahr</u>		<u>Restlaufzeit über 1 bis 5 Jahre</u>		<u>Restlaufzeit über 5 Jahre</u>	
	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,12	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5,29	5,29	0,00	0,00	5,29	5,29	0,00	0,00
Gesamt	605,53	605,29	0,25	0,00	5,29	5,29	600,00	600,00

Lagebericht

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

Allgemeine Angaben

In der Regel werden wirtschaftliche Betätigungen der Kommunen in der Form eines Eigenbetriebes abgewickelt.

Eigenbetriebe sind gemeindliche Unternehmen die außerhalb der allgemeinen Verwaltung als Sondervermögen, außerhalb des Haushaltsplans der Gemeinde, ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt werden. Der Eigenbetrieb ist organisatorisch selbstständig, hat eine herausgehobene Stellung innerhalb der Kommune und ist mit Mitteln ausgestattet, welche in der Hand eines Trägers der öffentlichen Verwaltung einem öffentlichen Zweck dienen. Dennoch ist der Eigenbetrieb in die Entscheidungsprozesse der Kommune eingebunden.

Die Errichtung eines Eigenbetriebs erfolgt gemäß Paragraf 39 Abs. 2 Nummer 11 Gemeindeordnung durch Beschluss des Gemeinderats. Eine Vorlagepflicht gemäß Paragraf 108 Gemeindeordnung an die Rechtsaufsicht besteht nicht. Die Rechtsverhältnisse eines Eigenbetriebs werden in einer Betriebssatzung geregelt. Finanzwirtschaftlich ist der Eigenbetrieb ein Sondervermögen mit eigener Kassen- und Kreditwirtschaft, eigener Finanzführung sowie eigener Wirtschafts-, Erfolgs-, Stellen-, Vermögens- und Finanzplanung.

Gründung des Eigenbetriebes

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf die Neugründung des Eigenbetriebs „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf“ durch Erlass der Betriebssatzung mit Wirkung vom 01.01.2022 beschlossen. Der Gemeinderat wurde hierzu ausführlich über die Notwendigkeit zum Bau oder Kauf von Wohnungen informiert, die zu sozial vertretbaren Konditionen vermietet werden sollen. Auf Grund des Siedlungsdrucks und der zu erwartenden Einwohnerzuwächse im Bodenseekreis ist ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.

Der Eigenbetrieb hat zunächst 10 Wohnungen aus den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ aus dem Bestand der Stadt Markdorf übernommen sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien war mit 650.000 € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgte über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird, sowie der Einlage in das Stammkapital des Eigenbetriebes.

Mittelfristig kann der Eigenbetrieb mit weiterem Kapital aus dem Gemeindehaushalt ausgestattet werden.

Aufgaben des Eigenbetriebes

Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der über Mieten erwirtschafteten Abschreibungen

Wird der Wohnungsbau als Einrichtung im Haushalt der Gemeinde geführt, sind die erwirtschafteten Abschreibungsbeträge infolge des Gesamtdeckungsprinzips allgemeine Deckungsmittel, d. h. sie können zur Finanzierung aller Ausgaben eingesetzt werden. Sie sind nicht zweckgebunden. Daraus ergibt sich folgendes Problem: Die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohnobjekte werden dem Vermögenshaushalt zugeführt. Werden sie nicht sofort wieder für den auf den Aufgabenbereich Wohnungsbau entfallenden Tilgungsdienst und zur Finanzierung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft benötigt, werden sie für den für andere Aufgabenbereiche (z. B. Schulen, Kindergärten) entfallenden Tilgungsdienst und/oder zur Finanzierung von Investitionen in anderen Aufgabenreichen eingesetzt (Gesamtdeckungsprinzip). Für den Fall, dass die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohngebäude ganz oder teilweise nicht dem Vermögenshaushalt zugeführt werden, könnten sie sogar zur Finanzierung laufender Ausgaben des Verwaltungshaushalts herangezogen werden. In beiden Fällen besteht die Gefahr, dass die über Mieten und Pachten erwirtschafteten Abschreibungen bei einem Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft diese als Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung stehen.

Schaffung von Mietwohnraum

Bei der Schaffung von Mietwohnraum möchte der Eigenbetrieb künftig neue Liegenschaften errichten. Zunächst ist die Schaffung von Wohnraum im neuen Wohnbaugebiet Klosteröschle vorgesehen.

Lagebericht

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

1. Erträge

Erträge	Ergebnis 2022	Planansatz 2022	Vergleich
Miteinnahmen	63.948,88	60.000,00	3.948,88
Nebenkostenvor- rauszahlungen	28.220,61	30.000,00	-1.779,39
Sonstige privatrechtl. Nebenforderungen	0,00	0,00	0,00
Summe Erträge	92.169,49	90.000,00	2.169,49

Die Miteinnahmen entsprachen dem Ansatz. Es gab keine Mietausfälle.

2. Aufwendungen

Aufwendungen	Ergebnis 2022	Planansatz 2022	Vergleich
Aufw. für Sach- und Dienstleistungen			
Unterh. der Grundstücke und bauliche Anlagen	17.815,99	3.000,00	14.815,99
Hausgeld/Nebenkosten	37.585,37	0,00	37.585,37
Heizkosten	2.863,33	17.500,00	-14.636,67
Wasser, Abwasser, Müllbes.	1.260,94	3.500,00	-2.239,06
Stromkosten	62,35	6.000,00	-5.937,65
Reinigung, Putzmaterial	267,75	0,00	267,75
Sonstige Kosten	88,33	120,00	-31,67
Grundsteuer	0,00	1.100,00	-1.100,00
Geschäftsausgaben	0,00	500,00	-500,00
Versicherungen	256,62	1.000,00	-743,38
Aufwendungen für EDV	270,00	0,00	270,00
Sachverständigerkosten	3.000,00	0,00	3.000,00
Verwaltungskostenbeitrag	0,00	5.000,00	5.000,00
Kontogebühren	25,00	0,00	25,00
	60.495,68	37.220,00	23.275,68
Abschreibungen			
Abschreibungen Gebäude	28.947,92	23.000,00	5.947,92
Abschreibungen BGA	108,44	0,00	108,44
	29.056,36	23.000,00	6.056,36
Zinsen und ähnl. Aufw.			
Zinsen an Gemeinde	9.840,47	9.780,00	60,47
	9.840,47	9.780,00	85,47
Summe Aufwendungen	102.892,51	70.000,00	32.784,07

Die Aufwendungen lagen mit 32.784,00 € über dem Planansatz. Ursächlicher hierfür war eine umfangreiche Renovierungsmaßnahme von einer Wohnung die bei der Planung nicht abzusehen waren. Es wurden die gesamten Bodenbeläge sowie die Küche ausgetauscht und erneuert.

Bei der ersten Planung wurden die Nebenkosten auf die einzelnen Kostenarten wie Strom, Heizkosten, Müll aufgeteilt. Jedoch werden diese Kosten über die Nebenkosten an die Hausverwaltung gezahlt und laufen somit gesamt unter dem Ausgabeposten Hausgeld/ Nebenkosten.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Personal

Der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal. Die Leistungen des Personals der Stadt Markdorf werden über Sach- bzw. Personalkostenverrechnungen abgerechnet. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

3.2 Betriebsausschuss

Für den Eigenbetrieb wird kein Betriebsausschuss gebildet. Die nach der Hauptsatzung der Stadt Markdorf gebildeten Ausschüsse „Verwaltungsausschuss“ und „Technischer Ausschuss“ nehmen auch im Rahmen der dort jeweils gegebenen Zuständigkeiten die Aufgaben und Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Ansonsten beschließt der Gemeinderat über alle Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz vorbehalten sind. Der Gemeinderat entscheidet auch in den Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz einem beschließenden Betriebsausschuss obliegen.

3.4 Betriebsleitung

Für den Eigenbetrieb wird keine Betriebsleitung bestellt. Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister wahrgenommen. Ihm obliegen damit insbesondere die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat oder ein Ausschuss zuständig ist. Dazu gehören die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs notwendig sind, insbesondere der Einsatz des Personals, die Anordnung von

Instandsetzungen, die Beschaffung von Vorräten im Rahmen einer wirtschaftlichen Lagerhaltung. Für die Abgrenzung der Zuständigkeit des Bürgermeisters bei der laufenden Betriebsführung gilt die Hauptsatzung der Stadt Markdorf in der jeweils geltenden Fassung.

3.5 Jahresergebnis

Es wurde 2022 ein Verlust von 10.723,02 € erwirtschaftet. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3.6 Ausblick

Vorkommnisse von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht zu verzeichnen.

Markdorf, 18.10.2023

Georg Riedmann
Bürgermeister

Michael Lissner
Fachbeamter für das Finanzwesen

Feststellung des Jahresabschlusses 2022

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf nimmt die Sonderrechnung für den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf und den hieraus erstellten Jahresabschluss zur Kenntnis und fasst in seiner Sitzung vom 12.12.2023 folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat hat sich entsprechend seiner gesetzlichen Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes umfassend informiert und darüber beraten bzw. zu bestimmten Geschäften die erforderliche Genehmigung erteilt.
2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wird gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes wie folgt festgestellt:

2.1 Bilanzsumme Aktiva	648.430,59 €
-------------------------------	---------------------

2.1.1 davon entfallen von der Aktivseite auf	
das Anlagevermögen	627.449,87 €
das Umlaufvermögen	20.980,72 €
Rechnungsabgrenzung	0,00 €

2.1 Bilanzsumme Passiva	648.430,59 €
--------------------------------	---------------------

2.1.2 davon entfallen von der Passivseite auf	
das Eigenkapital	50.000,00 €
die Rücklage	0,00 €
die empfangenen Ertragszuschüsse	0,00 €
die Rückstellungen	3.500,00 €
die Verbindlichkeiten	605.653,61 €

2.2 Jahresverlust	- 10.723,02 €
--------------------------	----------------------

2.2.1 Summe der Erträge	92.169,49 €
2.2.2 Summe der Aufwendungen	102.892,51 €

3. Die Behandlung des Jahresverlustes wird wie folgt beschlossen:

3.1 Der Jahresverlust von	10.723,02 €
wird auf neue Rechnung vorgetragen.	

3. Der Verwaltung wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt. Den nicht vorhersehbaren Überschreitungen gegenüber den Planansätzen wird nachträglich zugestimmt.
4. Die Prüfungsbereitschaft der Jahresrechnung 2022 ist dem Landratsamt Bodenseekreis und der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg in Stuttgart unter Übersendung eines Jahresabschlusses und Lageberichtes anzuzeigen.
5. Die Grundlage der Haushaltswirtschaft 2022 bildete der am 21.12.2021 vom Gemeinderat beschlossene Wirtschaftsplan. Mit Verfügung vom 23.12.2021 bestätigte die Rechtsaufsichtsbehörde die Gesetzmäßigkeit und erteilte die erforderliche Genehmigung.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der vorgelegten Bücher und der Bestandsnachweise durch das Steuerbüro BW Partner mbH in Stuttgart erstellt.

Markdorf, 12.12.2023

.....

Georg Riedmann,
Bürgermeister der Stadt Markdorf

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf
Rechts-/Organisationsform:	Eigenbetrieb im Sinne des § 1 EigBG BW in der Fassung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2020.
Sitz:	Markdorf
Adresse:	Rathausplatz 1 88677 Markdorf
Gegenstand des Eigenbetriebs:	Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe, Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten oder zu erwerben, Wohnraum zu schaffen und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten.

Satzung: Die aktuelle Fassung datiert vom 30. November 2021. Die
Satzung trat am 01. Januar 2022 in Kraft.

Geschäftsjahr: Kalenderjahr

Satzungskapital: € 50.000,00

Betriebsleitung (Gesetzlicher Vertreter): Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung
obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister
wahrgenommen.

Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

Bilanz Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 621.052,08
	(€ 650.000,00)
Bilanzansatz zum 01.01.2022	€ 650.000,00
- Abschreibungen	<u>€ 28.947,92</u>
Bilanzansatz zum 31.12.2022	<u>€ 621.052,08</u>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 6.397,79
	(€ 0,00)
Bilanzansatz zum 01.01.2022	€ 0,00
+ Zugänge	<u>€ 6.506,23</u>
- Abschreibungen	€ 6.506,23
- Abschreibungen	<u>€ 108,44</u>
Bilanzansatz zum 31.12.2022	<u>€ 6.397,79</u>
Summe Sachanlagen	<u>€ 627.449,87</u>
	(€ 650.000,00)
Summe Anlagevermögen	<u>€ 627.449,87</u>
	(€ 650.000,00)

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	€ 813,60
	(€ 0,00)

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Kaltmiete und Nebenkosten in "Kleine Steig 3".

2. Forderungen an die Gemeinde/andere Eigenbetriebe	€ 14.879,99
	(€ 0,00)

Hier handelt es sich um die Kassenmehreinnahmen zum 31. Dezember 2022.

II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	€ 5.287,13
	(€ 5.287,13)

Ausgewiesen sind Mietkautionen der Mieter, welche auf einm Mietkautionkontoeingezahlt sind.

Summe Aktiva	€ 648.430,59
	(€ 655.287,13)

Bilanz Passiva**A. Eigenkapital**

I. Stammkapital	€ 50.000,00
	(€ 50.000,00)

II. Verlust

Jahresverlust	€ -10.723,02
	(€ 0,00)

€ 39.276,98
(€ 50.000,00)

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	€ 3.500,00
	(€ 0,00)

	Stand zum 01.01.2022	Verbrauch/ Auflösung 2022	Zuführung 2022	Stand zum 31.12.2022
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
Rückstellung für Archivierung	0,00	0,00	500,00	500,00
	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 122,82
	(€ 0,00)

Hierbei handelt es sich um die offenen Posten zum 31. Dezember 2022.

2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	€ 600.000,00
	(€ 600.000,00)

Hierbei handelt es sich um ein Trägerdarlehen von der Gemeinde.

3. Sonstige Verbindlichkeiten	€ 5.287,13
	(€ 5.287,13)

Ausgewiesen sind die Mietkautionen der Mieter.

D. Rechnungsabgrenzungsposten	€ 243,66
	(€ 0,00)

Hierbei handelt es sich um die Vorauszahlung von Nebenkosten einer Mieterin für den Monat Dezember.

Summe Passiva	€ 648.430,59
	(€ 655.287,13)

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	€ 92.169,49
	(€ 0,00)
	2022
	€
<hr/>	
Mieteinnahmen	63.948,88
Nebenkostenvorauszahlungen	<u>28.220,61</u>
	<u>92.169,49</u>
2. Materialaufwand	
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	€ 270,00
	(€ 0,00)
3. Abschreibungen	
Auf Sachanlagen	€ 29.056,36
	(€ 0,00)

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€ 63.725,68
	(€ 0,00)
	2022
	€
<hr/>	
Hausgeld	37.585,37
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	17.815,99
Rechts- und Beratungskosten	3.000,00
Heizkosten	2.863,33
Wasser/Abwasser	1.260,94
Aufbewahrungskosten	500,00
Reinigung	267,75
Versicherungen	256,62
Bewirtschaftungskosten	88,33
Stromkosten	62,35
Kontoführungsgebühren	<u>25,00</u>
	<u>63.725,68</u>
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€ 9.840,47
	(€ 0,00)
Hierbei handelt es sich um die Verzinsung des Trägerdarlehens.	
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€ -10.723,02
	(€ 0,00)
7. Jahresverlust	€ 10.723,02
	(€ 0,00)

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

