

**Jeßnitzer Wohnungs-
gesellschaft mbH,
Raguhn-Jeßnitz, OT Jeßnitz**

Testatsexemplar zum

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2020

04.06.2021

cl. (K)

Bilanz zum 31.12.2020

A K T I V A	31.12.2020		31.12.2019		P A S S I V A	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.212.666,72		7.853.127,89			25.564,59		25.564,59	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	483,28		9.826,79		II. Kapitalrücklage	3.457.929,98		3.457.929,98	
3. Technische Anlagen und Maschinen	43.392,18		48.935,34		III. Gewinnvortrag	252.983,06		244.719,00	
4. Anlagen im Bau	26.496,25		26.345,89		IV. Fehlbetrag	-29.060,73		8.264,06	
B. Umlaufvermögen						3.707.416,90		3.736.477,63	
I. Andere Vorräte					B. Rückstellungen				
Unterrichte Leistungen	403.083,14	403.083,14		407.058,11	1. Rückstellungen für Pensionen			12.305,13	
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände					2. Steuerrückstellungen			0,00	
1. Forderungen aus Vermietung	25.162,14		21.065,88		3. Sonstige Rückstellungen	28.040,08		27.090,43	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.993,20		9.987,17		C. Verbindlichkeiten	47.967,86		39.395,56	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.532,54	40.687,88	3.998,27		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					2. Erhaltene Anzahlungen	4.803.454,93		4.354.693,26	
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	78.965,08		107.626,29		3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	437.455,65		461.070,75	
2. Bausparguthaben	268.612,61	347.577,69	223.337,28		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.100,14		16.401,15	
C. Rechnungsabgrenzungsposten					5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	65.185,95		109.277,12	
		791.348,71	773.073,00		6. Sonstige Verbindlichkeiten	66,38		90,00	
					- davon aus Steuern:	5.041,26		5.192,55	
		16.753,46	16.371,40		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.027,63		1.076,64	
						248,59		234,30	
Bilanzsumme		9.091.140,60	8.727.680,31		D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.317.304,31		4.946.724,83	
								5.082,29	
					Bilanzsumme	9.091.140,60		8.727.680,31	

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
01.01. bis 31.12.2020

	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	1.380.794,51		1.404.782,37	
		1.380.794,51		1.404.782,37
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.974,97		-7.067,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		26.461,15		40.288,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	803.330,16		816.992,91	
davon aus Grundsteuer: 21.631,29 €				
(2019: 20.046,13 €)		803.330,16		816.992,91
Rohergebnis		599.950,53		621.009,92
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	43.260,00		43.260,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				
davon für Altersversorgung: 18.076,00 €	25.494,08	68.754,08	23.932,60	67.192,60
(2019: 16.752,72 €)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		296.248,18		262.289,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		145.536,80		178.183,36
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		618,44		505,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115.365,94		111.916,49
davon aus Aufzinsung: € 1.282,89				
(2019: € 1.774,29)				
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.723,72		-6.330,47
Ergebnis nach Steuern		-29.059,75		8.264,53
11. Sonstige Steuern		0,98		0,47
Jahresfehlbetrag		-29.060,73		8.264,06

Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Raguhn-Jeßnitz, OT Jeßnitz

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Bei der Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Raguhn-Jeßnitz, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Stendal unter der Nr.: HRB 13786 handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft. Der Anhang enthält über die Pflichtangaben hinausgehende Angaben. Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungs-unternehmen (FormblattVO).

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der DM-Eröffnungsbilanz für den 13. November 1995 bzw. die Anschaffungs- und Herstellungskosten gemäß § 255 HGB zugrunde gelegt.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen. Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis und wird unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Die Nutzungsdauer der Gebäude beträgt bis zu 50 Jahre und bei den technischen Anlagen und Maschinen bis zu 12 Jahre.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt anhand der im laufenden Geschäftsjahr angefallenen und noch nicht abgerechneten Aufwendungen für Betriebs-, Wasser- und Heizkosten. Um den nicht umlage- und abrechnungsfähigen Betriebskosten Rechnung zu tragen, wurden angemessene Abschläge vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Eine Pauschalwertberichtigung auf den nicht einzelwertberichtigten Forderungsbestand wurde in Höhe von 1% vorgenommen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Abgrenzungsposten wurden in Höhe der Ausgaben vor dem Bilanzstichtag gebildet, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme mit ihrem Erfüllungsbetrag gebildet. Sie entsprechen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Abgrenzungsposten wurden in Höhe der Einnahmen vor dem Bilanzstichtag gebildet, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die unfertigen Leistungen umfassen mit 403,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs-, Wasser- und Heizungskosten.

Von den flüssigen Mitteln steht ein Betrag von 268,6 T€ in Form von Bausparguthaben derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensbesicherung abgetreten worden ist.

Eigenkapital

Unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2020 weist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2020 ein Eigenkapital in Höhe von 3.707.416,90 € aus.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 25,6 T€.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2019 wurde entsprechend dem Ergebnisverwendungsbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 07.07.2020 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem modifiziertem Teilwertverfahren und unter Berücksichtigung der neuen Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt (Durchschnittszinssatz 2,30 %).

Die Rückstellungen mit einem Erfüllungsbetrag in Höhe von 124,0 T€ wurden entsprechend den Vorgaben des BilMoG mit der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 104,1 T€ verrechnet und belaufen sich auf 19,9 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 13,8 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Rückdeckungsversicherung wurde mit dem Aktivwert bewertet. Dieser Wert stellt den Zeitwert und gleichzeitig die fortgeführten Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherung dar.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	19,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	8,5
Archivierungskosten	0,5
	<u>28,0</u>

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel 2020:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.803.454,93	232.148,73	954.832,88	3.616.473,32
Vorjahr	4.354.693,26	244.881,27	885.675,66	3.224.136,33
Erhaltene Anzahlungen	437.455,65	437.455,65	0,00	0,00
Vorjahr	461.070,75	461.070,75	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.100,14	6.100,14	0,00	0,00
Vorjahr	16.401,15	16.401,15	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.185,95	65.185,95	0,00	0,00
Vorjahr	109.277,12	109.277,12	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	66,38	66,38	0,00	0,00
Vorjahr	90,00	90,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.041,26	5.041,26	0,00	0,00
Vorjahr	5.192,55	5.192,55	0,00	0,00
Gesamtbetrag	5.317.304,31	745.998,11	954.832,88	3.616.473,32
Vorjahr	4.946.724,83	836.912,84	885.675,66	3.224.136,33

Die Zuordnung erfolgt entsprechend der voraussichtlichen Tilgung in der jeweiligen Periode. Kreditprolongationen werden erst mit Vertragsabschluss berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

	<u>T€</u>	Sicherheiten
Altkredite	233	233 T€ Mithaftung der Stadt Raguhn-Jeßnitz
Sanierungskredite	4.570	4.301 T€ Grundschulden
		269 T€ Verpfändung Bausparguthaben
		0 T€ Höchstbetragsbürgschaft der Stadt Raguhn-Jeßnitz
	<u>4.803</u>	

Alle anderen Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 26,5 T€ betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen (16,7 T€) und Versicherungsentschädigungen (7,5 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 145,5 T€ enthalten im Wesentlichen Kosten der Geschäftsbesorgung (107,5 T€), Abschreibungen auf Forderungen, Kosten für Versicherungsschäden, Marketingkosten und Gebühren/Beiträge.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 29.060,73 € mit den bestehenden Gewinnvorträgen zu verrechnen.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus Mietverträgen über Wasserzähler und Wärmemessgeräte in Höhe von 62,3 T€ (im Vorjahr: 65,0 T€) bei einer Restlaufzeit von 5 bis 96 Monaten. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus dem mit der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH, Bitterfeld-Wolfen, abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag. Das Entgelt belief sich auf 107,5 T€ pro Jahr.

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit dem 01.01.2012 Herr Jürgen Voigt, Bitterfeld-Wolfen.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

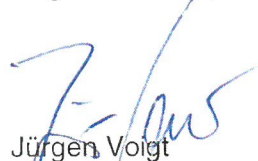
Uwe Fromme	Pensionär, Raguhn-Jeßnitz, Ortsbürgermeister Jeßnitz, Aufsichtsratsvorsitzender
Henry Gräfe	Unternehmer, Raguhn-Jeßnitz, Stadtrat Raguhn-Jeßnitz
Manfred Dreißig	Unternehmer, Raguhn-Jeßnitz, Stadtrat Raguhn-Jeßnitz
Sabine Heinz	Angestellte, Raguhn-Jeßnitz, Stadträtin Raguhn-Jeßnitz
Gudrun Dietsch	Rentnerin, Raguhn-Jeßnitz, Stadträtin Raguhn-Jeßnitz

Die Bezüge der Aufsichtsräte betrugen im Berichtsjahr insgesamt 445,00 €.

Anteilseigner

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Raguhn-Jeßnitz.

Raguhn-Jeßnitz, den 30.04.2021


Jürgen Voigt
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens 01.01.2020 - 31.12.2020													
(Anlagenspiegel lt. § 268 Abs.2 HGB)													
Bilanzposition	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten				Umbuchungen				Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte
	Stand 31.12.2019 (EUR)	Zugang (EUR)	Abgang (EUR)	Stand 31.12.2020 (EUR)	Zugang 1.1.-31.12.20 (EUR)	Abgang 1.1.-31.12.20 (EUR)	Zugang 31.12.2019 (EUR)	Abgang 31.12.2020 (EUR)	Zugang (EUR)	Abgang (EUR)	Stand 31.12.2020 (EUR)	Stand 31.12.2019 (EUR)	
I. Sachanlagen	12.068.168,37	650.394,21	9.343,51	12.709.219,07	593.850,88	593.850,88	4.129.932,46	0,00	296.248,18	0,00	4.426.180,64	8.283.038,43	7.938.235,91
1. Grundstücke und Grundstücksgl.	11.965.477,72	56.392,97	0,00	12.021.870,69	593.850,88	0,00	4.112.349,83	0,00	290.705,02	0,00	4.403.054,85	8.212.666,72	7.853.127,89
Rechte mit Wohnbauten													
1.1 Wohngebäude	10.413.340,47	805,79	0,00	10.414.146,26	593.850,88	0,00	4.011.622,26	0,00	273.246,60	0,00	4.284.868,86	6.723.128,28	6.401.718,21
1.2 Stellplätze / Außenanlagen	178.386,10	55.587,18	0,00	233.973,28	0,00	0,00	100.727,57	0,00	17.458,42	0,00	118.185,99	115.787,29	77.658,53
1.3 Grund und Boden	1.373.751,15	0,00	0,00	1.373.751,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.373.751,15	1.373.751,15
2. Grundstücke und Grundstücksgl.	9.826,79	0,00	9.343,51	483,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	9.826,79
Rechte ohne Bauten													
2.1 Grund und Boden	9.826,79	0,00	9.343,51	483,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	9.826,79
3. Technische Anlagen und Maschinen	66.517,97	0,00	0,00	66.517,97	0,00	0,00	17.582,63	0,00	5.543,16	0,00	23.125,79	43.392,18	48.935,34
3.1 Technische Anlagen	66.517,97	0,00	0,00	66.517,97	0,00	0,00	17.582,63	0,00	5.543,16	0,00	23.125,79	43.392,18	48.935,34
4. Anlagen im Bau	26.345,89	594.001,24	0,00	620.347,13	0,00	593.850,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.496,25	26.345,89
4.1 Anlagen im Bau	26.345,89	594.001,24	0,00	620.347,13	0,00	593.850,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.496,25	26.345,89
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1 Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme :	12.068.168,37	650.394,21	9.343,51	12.709.219,07	593.850,88	593.850,88	4.129.932,46	0,00	296.248,18	0,00	4.426.180,64	8.283.038,43	7.938.235,91

L A G E B E R I C H T

für das Geschäftsjahr 2020

der

Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH

Inhalt:

1. Grundlagen des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Raguhn-Jeßnitz, 30.04.2021

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Branchenentwicklung und Auswirkung auf das Unternehmen

In Deutschland ist aufgrund der Corona-Pandemie eine Verschlechterung der konjunkturellen Lage zu verzeichnen. So sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Corona-Krisenjahr 2020 nach ersten Berechnungen um 5,0%. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Nur das Baugewerbe konnte zulegen. Der stetige Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt wurde in 2020 ebenfalls unterbrochen, da insgesamt ca. 477.000 weniger Erwerbstätige als 2019 zu verzeichnen waren.¹

Innerhalb des Dienstleistungsbereiches, der besonders unter der Coronakrise gelitten hat, ist die Wohnungswirtschaft jedoch relativ konjunkturunabhängig und zeichnet sich auf Bundes- und auch auf Landesebene in Sachsen-Anhalt durch eine stabile Nachfrage und Mietpreisentwicklung aus.² Die Situation am Mikrostandort Raguhn-Jeßnitz ist jedoch nach wie vor diffizil.

Die regionalen Schwankungen des wirtschaftlichen Sektors in Deutschland schlagen sich auch weiterhin im Landkreis Anhalt-Bitterfeld in der Arbeitslosenquote nieder. Diese betrug im Jahresdurchschnitt 2020: 7,6 % (VJ: 7,1 %) und lag damit weiterhin über dem bundesdeutschen Schnitt von 5,9 % (VJ: 5,0%). Die Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Raguhn-Jeßnitz stieg um 12,8 % von 187 auf 211 Personen stärker als der Landkreisschnitt (+7,0%), jedoch weniger stark als in Gesamtdeutschland (+18%). Die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Wohnort Raguhn-Jeßnitz sank per 30.06.2020 dagegen nur leicht um 0,9 % auf 3.877 Personen (VJ: 3.914 Personen).³

Der wirtschaftliche Strukturwandel in der Region Anhalt-Bitterfeld war in den letzten Jahren durch hohe Arbeitslosenquoten und eine erhebliche Bevölkerungsabwanderung geprägt. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz ist durch ihre besondere kleinstädtische Situation von der Bevölkerungsabwanderung weniger stark betroffen. Zunehmend wird sich aber auch in unserer Stadt der demografische Wandel zeigen, der durch eine Überalterung der Bewohner und einen Sterbeüberschuss gekennzeichnet ist.

Die Einwohnerzahl der Stadt Raguhn-Jeßnitz ist von 9.158 zum Ende des Jahres 2019 auf 9.176 zum Jahresende 2020 erstmals seit vielen Jahren gestiegen. Das Durchschnittsalter der Einwohner der Stadt Raguhn-Jeßnitz liegt unverändert bei 48 Jahren.⁴

1.2. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Einen Überblick über die Entwicklung des Leerstandes seit Gründung des Unternehmens bis Ende 2020 zeigt die nachstehende Tabelle. Aus ihr wird der nachwievor gute Vermietungsstand im Altneubaugebiet Saarstraße / Dessauer Straße deutlich. Der Objektbestand in der Altstadt und in Raguhn weist aufgrund von bestehendem Instandhaltungsrückstau sukzessive einen niedrigeren Vermietungsstand aus.

Mit einer Leerstandsquote von insgesamt 14,5 % zum 31.12.2020 (VJ: 12,5 %) liegt die Gesellschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen der Region noch unter dem Durchschnitt, es ist jedoch wiederum ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Durch die Fortsetzung der eingeschlagenen Strategie des verstärkten Mitteleinsatzes in die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird versucht, den Vermietungsstand wieder über 90 % zu halten und dem allgemeinen Trend entgegenzutreten.

¹ DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021, Zugriff: 11.02.2021

² VdW Pressemeldung vom 18.02.2021, Zugriff: 18.02.2021

³ Bundesagentur für Arbeit, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=amk&r_f=st_Anhalt-Bitterfeld, Zugriff: 12.04.2021

⁴ offizielle Information der Stadt Raguhn-Jeßnitz, E-Mail vom 19.01.2021

Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Zeitraum seit Gründung bis 31.12.2020									
Wohngebiet	31.12.1996			31.12.2019			31.12.2020		
	Bestand	Leer-WE	%	Bestand	Leer-WE	%	Bestand	Leer-WE	%
Saarstr. / Dessauer Str. (Blockbau)	153	2	1,3	153	23	15,0	153	19	12,4
Dessauer Straße (Altbau)	3	0	0,0	5	1	20,0	5	1	20,0
Leopoldstraße	20	2	10,0	5	0	20,0	5	0	0,0
Bärgasse	10	0	0,0	10	0	0,0	10	2	20,0
Kirchstraße	15	3	20,0	13	2	15,4	13	5	38,5
Anger	12	0	0,0	12	0	0,0	12	1	8,3
Neumarkt	14	5	35,7	9	3	33,3	9	3	33,3
Hauptstr., Conradiplatz und weitere	11	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Neubau Am Sportplatz 33	0	0	0,0	8	0	0,0	8	0	0,0
Raguhn – Gartenstraße	0	0	0,0	96	10	10,4	96	14	14,6
Gesamt	238	12	5,0	311	39	12,5	311	45	14,5

1.3. Entwicklung einzelner Geschäftsbereiche des Unternehmens

Die Erträge der Gesellschaft lagen in 2020 mit 1.403,3 T€ um 34,7 T€ niedriger als im Wirtschaftsjahr 2019. Gründe hierfür liegen vorwiegend in rückläufigen sonstigen Erträgen, einer Erhöhung der Erlösschmälerungen für Leerstand und niedrigeren Betriebskostenbeständen.

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich aufgrund der Aktivierung von einer Komplexmaßnahme um 33,9 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Da die komplette Geschäftsbesorgung des Unternehmens der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH übertragen wurde, hat die Gesellschaft zum Jahresende nur zwei Beschäftigte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich aufgrund von geringeren Aufwendungen für Forderungsabschreibungen.

Innerhalb des Aufwandes für Lieferungen und Leistungen sind die Betriebskostenaufwendungen leicht um 1,0 T€ auf 446,2 T€ gestiegen und der laufende Instandhaltungsaufwand auf hohem Niveau um 15,9 T€ auf 355,9 T€ gesunken.

Die Zusammensetzung sowie die jeweiligen Anteile der Investitionen in den Gebäudebestand einschließlich der Mittelherkunft ergeben sich aus den nachstehenden Tabellen.

Entwicklung der Mittelverwendung für Sanierung 1996 - 2020								
	1996-10	2011-15	2016	2017	2018	2019	2020	1996-20
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kosten für Modernisierung	3.090,1 47,1%	44,1 2,5%	325,8 43,5%	402,9 65,7%	608,4 57,0%	530,4 58,8%	623,9 62,0%	5.001,7 42,9%
Kosten für Neubaumaßnahmen	0,6 0,0%	1.048,4 59,1%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	1.049,0 9,0%
Kosten für Instandhaltung	339,2 5,2%	166,5 9,4%	54,6 7,3%	38,8 6,3%	28,5 2,7%	50,2 5,6%	31,5 3,1%	677,8 5,8%
Kosten für Instandsetzung	3.122,5 47,6%	515,7 29,1%	369,2 49,3%	172,0 28,0%	429,7 40,3%	321,6 35,6%	350,9 34,9%	4.930,7 42,2%
Abriss	12,4 0,2%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	12,4 0,1%
Kosten Sanierung insgesamt	6.564,7 100,0%	1.774,7 100,0%	749,6 100,0%	613,7 100,0%	1.066,6 100,0%	902,2 100,0%	1.006,3 100,0%	11.671,5 100,0%
Entwicklung der Mittelherkunft für Sanierung 1996 - 2020								
	1996-10	2011-15	2016	2017	2018	2019	2020	1996-20
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzierung über Kredit	2.403,2 36,6%	400,0 22,5%	100,0 13,3%	450,0 73,3%	450,0 42,2%	500,0 55,4%	700,0 69,6%	4.303,2 36,9%
Finanzierung über Fördermittel S-A	534,2 8,1%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	45,0 4,2%	0,5 0,1%	0,0 0,0%	579,7 5,0%
Finanzierung über Mittel Stadt Jeßnitz	201,4 3,1%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	0,0 0,0%	201,4 1,7%
Finanzierung über Eigenmittel	3.425,9 52,2%	1.374,7 77,5%	649,6 86,7%	163,7 26,7%	571,6 53,6%	401,7 44,5%	306,3 30,4%	6.587,2 56,4%
Gesamtfinanzierung	6.564,7 100,0%	1.774,7 100,0%	749,6 100,0%	613,7 100,0%	1.066,6 100,0%	902,2 100,0%	1.006,3 100,0%	11.671,5 100,0%

Insbesondere aufgrund von im Vorjahresvergleich verminderter Mieterträge und erhöhter Abschreibungen vermindert sich das Jahresergebnis auf ./ 29,1 T€ (VJ: 8,3 T€).

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von insgesamt 312 (VJ: 312) Vertragseinheiten (Wohnungen und Gewerbe) mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 18.042,57 qm (VJ: 18.029,55 qm). Der Bestand erhöhte sich leicht durch sanierungsbedingt größere Balkonanlagenflächen.

Die kumulierten Mietrückstände stiegen auf insgesamt 113,0 T€ (VJ: 108,0 T€) an. Die Mietrückstände hatten damit im Jahr 2020 einen Stand von 0,65 % (VJ: 0,66%) am Gesamtmietaufkommen erreicht.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Die Strukturbilanz des Geschäftsjahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<u>AKTIVA</u>					
Anlagevermögen	8.283,0	91,1	7.938,2	91,0	344,8
Umlaufvermögen	791,3	8,7	773,1	8,9	18,2
- Unfertige Leistungen	403,1	4,4	407,1	4,7	-4,0
- Forderungen u. sonst.Vermögensgegenst.	40,7	0,4	35,1	0,4	5,6
- Guthaben Kreditinstitute / Kasse	79,0	0,9	107,6	1,2	-28,7
- Bausparguthaben	268,6	3,0	223,3	2,6	45,3
Rechnungsabgrenzungsposten	16,8	0,2	16,4	0,2	0,4
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanzsumme	9.091,1	100,0	8.727,7	100,0	363,4
<u>PASSIVA</u>					
Eigenkapital	3.707,4	40,8	3.736,5	42,8	-29,1
Rückstellungen	48,0	0,5	39,4	0,5	8,6
- Rückstellungen für Pensionen	19,9	0,2	12,3	0,1	7,6
- Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Sonstige	28,0	0,3	27,1	0,3	0,9
Verbindlichkeiten	5.317,3	58,5	4.946,7	56,7	370,6
- Fremdkapital Kreditinstitute	4.803,5	52,8	4.354,7	49,9	448,8
- Erhaltene Anzahlungen a. Bestellungen	437,5	4,8	461,1	5,3	-23,6
- Lieferungen und Leistungen	65,2	0,7	109,4	1,3	-44,2
- sonstige	11,2	0,1	21,6	0,2	-10,4
Rechnungsabgrenzungsposten	18,5	0,2	5,1	0,1	13,4
Bilanzsumme	9.091,1	100,0	8.727,7	100,0	363,4

Aus der Bilanz ergeben sich folgende Kennziffern:

	2020	2019
* Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme)	40,8 %	42,8 %
* Anlagenintensität (Anlagenvermögen / Bilanzsumme)	91,1 %	91,0 %
* Durchschnittlicher Buchwert (Buchwert der Grundstücke / Nutzfläche zum Stichtag)	455,16 €/m ²	435,57 €/m ²
* Durchschnittliche Verschuldung (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Nutzfläche zum Stichtag)	266,23 €/m ²	241,53 €/m ²

2.2. Sonstige Kennziffern und Kennziffern der Finanz- und Ertragslage

	2020	2019
* Zinsaufwand je Monat und m² (Zinsaufwand / durchschnittliche Nutzfläche / 12 Monate)	0,53 €/m ²	0,51 €/m ²
* Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (Zinsaufwand / Sollmiete)	10,2 %	9,9 %
* Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete (durch Fremdfinanzierung verursachter Zahlungsabfluss / Sollmiete)	32,1 %	36,1 %
* Fremdkapitalkostensatz (Zinsaufwendungen / durchschnittliche Darlehensverbindlichkeiten)	2,5 %	2,6 %
* Durchschnittssollmieten pro m² (pro Monat) (Sollmiete / jahresdurchschnittliche Nutzfläche)	5,20 €/m ²	5,16 €/m ²
* durchschnittliche Leerstandsquote gesamt (durchschnittliche leer stehende Wohn- und Gewerbeeinheiten / durchschnittlicher Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten)	13,8 %	11,9 %

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft hat ein turbulentes Jahr 2020 hinter sich. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,0 %. Die Erwerbstätigkeit wird im Jahr 2021 voraussichtlich stagnieren, die Zahl der registrierten Arbeitslosen leicht zurückgehen. Die Wirtschaftsleistung vor der Krise dürfte erst zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Die wirtschaftliche Entwicklung wird weiterhin maßgeblich vom Pandemieverlauf und von den Maßnahmen zur Eindämmung beeinflusst.

Die soziale Marktwirtschaft hat sich in der Krise erneut bewährt. Über umfassende Corona-Wirtschaftshilfen und das erweiterte Kurzarbeitergeld konnten Millionen von Arbeitsplätzen gesichert und Unternehmen mit lebenswichtiger Liquidität versorgt werden. Das historische Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung stabilisiert zusätzlich die Gesamtwirtschaft und stößt wichtige Zukunftsinvestitionen in den Bereichen Digitalisierung, Klimaschutz, Bildung und Forschung an.⁵

Aufgrund dem andauern der Einschränkungen durch die Coronapandemie ist trotzdem mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für die laufende Werterhaltung und die Wohnungsaufwertung im Bestand sollen in 2021 Finanzmittel in Höhe von insgesamt ca. 450 T€ eingesetzt werden. Hiermit werden vor allem die Erneuerung von Heizungsanlagen, die farbliche Neugestaltung der Fassade vom Objekt Dessauer Straße 58 und Wohnungssanierungen finanziert. Eine Aufnahme von Krediten für die vorbeschriebene Werterhaltung ist nicht vorgesehen.

Weiterhin ist der Beginn der Errichtung einer Kindertagesstätte in Raguhn geplant. Zur Refinanzierung werden in 2021 eine Einlage des Gesellschafters in Höhe von 1.000 T€ veranschlagt. Aufgrund der Größe würde sich das Bauprojekt bis ins Jahr 2023 erstrecken und insgesamt ca. 4.000 T€ Investitionen bei einer Gesamtkreditaufnahme von 3.000 T€ bedeuten. Die Umsetzung der Maßnahme wird von der Entscheidung der kommunalen

⁵ BMWI, Jahreswirtschaftsbericht Corona-Krise überwinden, wirtschaftliche Erholung unterstützen, Strukturen stärken, 02.02.2021, Zugriff: 11.02.2021

Gremien für die Umsetzungsvariante und die Refinanzierung abhängig sein. Aufgrund des laufenden Bürgerbegehrens wird mit einer weiteren zeitlichen Verschiebung des Projektes gerechnet.

Marktrisiken bestehen für die JWG, wie für die anderen am regionalen Wohnungsmarkt agierenden Vermieter, in der weiteren Überalterung der Bevölkerung, die in einem anhaltenden Sterbeüberschuss resultiert. Es bleibt abzuwarten, ob die durch die Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen zur Familienförderung zu einem dauerhaften Anstieg der Geburtenraten führen.

Risiken für das Unternehmen ergeben sich aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion insgesamt. Dies wird auch die Stadt Raguhn-Jeßnitz und dementsprechend die JWG betreffen.

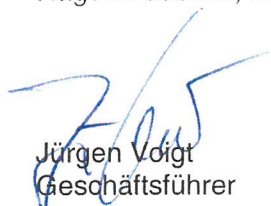
Die bereits bestehenden Verteilungskämpfe um den Kunden „Mieter“ werden sich weiter verschärfen. Die JWG stellt sich dieser Aufgabe und wird sich im Geschäftsjahr 2021 auf die Bestandspflege und die Verbesserung der Mieterbetreuung konzentrieren. Die JWG wird weiterhin ihre Verantwortung als kommunale Gesellschaft wahrnehmen und auch zu Marketingzwecken die soziokulturellen Akteure vor Ort unterstützen.

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Bilanzstichtag nicht festzustellen und mit Zahlungsschwierigkeiten in den nächsten zwölf Monaten ist nicht zu rechnen.

Die laufenden Mieteinnahmen und vorgesehenen Kreditaufnahmen sichern die geplanten Ausgaben für die Investition in laufende Instandhaltung/Instandsetzung bzw. Neubau, die Bedienung der laufenden Kredite und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Bei konstanten Mieteinnahmen, bei weiterhin nicht wesentlich ansteigenden Zinsen sowie der Durchführung der vorgesehenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie geringen Pandemieauswirkungen wird für das Geschäftsjahr 2021 planmäßig mit einem mittleren fünfstelligen positiven Jahresergebnis gerechnet.

Raguhn-Jeßnitz, 30.04.2021


Jürgen Voigt
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Raguhn-Jeßnitz, OT Jeßnitz

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

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

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

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

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

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

Hannover, den 30. April 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



signiert
von: Thomas Brandt
am: 01.06.2021
um: 14:52:18 +02
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Susanne Kalbow
am: 01.06.2021
um: 18:50:58 GMT
Wirtschaftsprüferin