

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020

**VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft
mbH**

Aulendorf

SPK Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hähnlehofstr. 37 • 88250 Weingarten
Tel.: +49 (0)751 5680 - 0
Fax: +49 (0)751 5680 - 150

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1 Wirtschaftliche Grundlagen	3
2.2 Lage des Unternehmens	3
2.3 Feststellungen gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB	3
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
3.1 Gegenstand der Prüfung	5
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	5
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
4.1.2 Jahresabschluss	8
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	10
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	12
4.3.2 Finanzlage	14
4.3.3 Ertragslage	15
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	16
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	17

Hauptteil

1. Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2020 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

Die Gesellschafterversammlung der

VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH, Aulendorf

(im Folgenden auch "Gesellschaft" genannt)

hat uns zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 freiwillig in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267a Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als Kleinstkapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. i.V.m. § 267a Abs. 2 HGB. Die Gesellschaft hat dementsprechend darauf verzichtet, einen Anhang zu erstellen. Dagegen hat die Gesellschaft einen Beteiligungsbericht/Lagebericht aufgestellt, der diesem Bericht als Anlage 4 beigelegt ist. Dieser Beteiligungsbericht/Lagebericht war nicht Gegenstand der Prüfung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 5 und den Fragekatalog in der Anlage 3.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. unserer Berufssatzung entgegen.

Wir haben die Prüfung im April 2021 in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses am 30. April 2021 schriftlich bestätigt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz (Anlage 1) und Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) beigefügt.

Den Fragekatalog mit unseren Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG ist dem Bericht ebenfalls beigefügt (Anlage 3).

Weiter haben wir dem Bericht den von der Gesellschaft aufgestellten Beteiligungsbericht/Lagebericht, der von uns auftragsgemäß nicht zu prüfen war, beigefügt (Anlage 4).

Die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in den Anlagen 6 und 7 dargestellt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.) erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 8 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zu Grunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich die Gesellschaft, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Wirtschaftliche Grundlagen

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden, sowie die Durchführung aller Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck dienen und ihn fördern (§ 2 Absatz 1 der Satzung). Ferner betreibt die Gesellschaft vorübergehend die Abwicklung der auf die VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 1. Januar 2009 verschmolzenen Gesellschaften Aulendorf Oberschwaben GmbH und Aulendorfer Kliniken Betriebsgesellschaft mbH.

2.2 Lage des Unternehmens

Die Gesellschaft ist Kleinstkapitalgesellschaft i.S.v. § 264 HGB. Daher haben wir als Abschlussprüfer auch nicht die Pflicht, zu einer Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter, wie sie ansonsten im Lagebericht zum Ausdruck kommt, nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB Stellung zu nehmen.

2.3 Feststellungen gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 mit TEuro 4.796 (im Vorjahr TEuro 4.763) bilanziell überschuldet.

Zur Vermeidung der Folgen einer bilanziellen Überschuldung hatte die Stadt Aulendorf als alleinige Gesellschafterin mit Wirkung zum 1. Januar 2006 die damaligen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEuro 11.957 gegenüber Kreditinstituten übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Aulendorf weitere bereits bestehende Forderungen gegen die Gesellschaft zusammen mit den vorgenannten von den Kreditinstituten übernommenen Forderungen in einer Darlehenssumme zusammengefasst und hierüber mit der Gesellschaft einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag von ursprünglich TEuro 13.726 geschlossen.

Weiter stellt der Darlehensvertrag dar, dass das Darlehen eigenkapitalersetzend sei. Mit Beschluss vom 2. Juli 2007 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf erklärt, dass diese bezüglich der Gesellschafterdarlehen einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Weiter hat die Gesellschaft auf dieser Grundlage ihren Jahresabschluss unter Fortführungsgesichtspunkten aufgestellt. Eine Beurteilung, ob insbesondere der Wertansatz der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke unter Fortführungsgesichtspunkten nicht über den Verkehrswerten liegt und somit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert notwendig gewesen wären, konnten wir mangels Wertgutachten nicht vornehmen.

Wir haben daher insbesondere mit Blick auf die vorgenannten Punkte unseren Bestätigungsvermerk modifiziert.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Art und Umfang unserer Prüfung erstreckten sich nicht auf die Zusicherung des Fortbestands des Unternehmens sowie der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Ebenso war eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss ergeben.

Bei der Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG), die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG" (Anlage zur VV zu § 68 LHO).

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung und der Jahresabschluss frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene haben wir anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse haben wir beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Soweit nach unserer Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit ausreichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnten wir unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf

Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit uns eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, haben wir neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Prüfung des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Allgemeiner Aufbau, Einrichtung und Wirksamkeit der internen Kontrollen
- Bestand des Anlagevermögens
- Vollständigkeit, Bestand und Bewertung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Bestand und Bewertung der flüssigen Mittel
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen und übrigen Verbindlichkeiten

Bestätigungen Dritter wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht eingeholt.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses in einer von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis unserer Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung und im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss.

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

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

4.1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sind mit den genannten Einschränkungen im Bestätigungsvermerk nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden mit den genannten Einschränkungen im Bestätigungsvermerk dabei ebenso beachtet wie

der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Der Jahresabschluss entspricht mit den genannten Einschränkungen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine weiteren Beanstandungen.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss mit den genannten Einschränkungen im Bestätigungsvermerk insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Es ist nicht Gegenstand unserer Feststellungen zur „Gesamtaussage des Jahresabschlusses“, die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Unternehmens darzustellen.

Im Zusammenhang mit der Feststellung über die Ordnungsmäßigkeit der Gesamtaussage des Jahresabschlusses nehmen wir in diesen Prüfungsbericht weitere Erläuterungen auf, die zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind, weil die Gesamtaussage „unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung“ auch im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durch Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen sowie Sachverhaltsgestaltungen beeinflusst wird.

Um den Adressaten eine eigene Beurteilung dieser Maßnahmen zu ermöglichen und ihnen Hinweise für die Ausrichtung ihrer Prüfungs- und Überwachungstätigkeit zu geben, gehen wir nachstehend im Einzelnen ein auf:

- die wesentlichen Bewertungsgrundlagen (§ 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB)
- den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben (§ 321 Abs. 2 Satz 4 zweiter Satzteil HGB); zu den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen gehören insbesondere Änderungen bei der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen.

Da es uns für die Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses durch die Adressaten - insbesondere in Bezug auf die Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie die sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen - erforderlich erscheint, gliedern wir die Posten des Jahresabschlusses entsprechend § 321 Abs. 2 Satz 5 HGB auf und erläutern sie ausreichend, soweit diese Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundlagen i.S.d. § 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB umfassen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren (Parameter, Annahmen und die Ausübung von Ermessensspielräumen).

Wertbestimmende Faktoren ergeben durch Verknüpfung mit den am Abschlusstichtag vorhandenen Bestandsgrößen von Vermögensgegenständen und Schulden die im Jahresabschluss angesetzten Buchwerte.

Der Jahresabschluss der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2020 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden, die nachstehend erläutert werden.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen verringert. Als Abschreibungsmethode kam die lineare Absetzung für Abnutzung zur Anwendung. Soweit nötig wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt.

Der Ansatz der flüssigen Mittel erfolgte zum Nennwert.

Die Eigenkapitalposten sind mit dem Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit der Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen der gesetzlichen Vertreter obliegt nicht uns als Abschlussprüfer. Sie sind als geschäftspolitische Entscheidungen von den Adressaten des Berichts zu beurteilen.

4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019.

	Bilanz zum 31.12.2020		Bilanz zum 31.12.2019		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
AKTIVA						
Sachanlagen	443,4	7,4	443,4	6,2	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0,3	0,0	4,9	0,1	-4,6	-93,9
Flüssige Mittel/Wertpapiere	720,3	12,1	1.949,5	27,2	-1.229,2	-63,1
Nicht gedeckter EK-Fehlbetrag	4.796,4	80,5	4.762,9	66,5	33,5	0,7
Summe Aktiva	5.960,4	100,0	7.160,7	100,0	-1.200,3	-16,8

	Bilanz zum 31.12.2020		Bilanz zum 31.12.2019		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
PASSIVA						
Rückstellungen	18,6	0,3	18,9	0,3	-0,3	-1,6
Sonstige Verbindlichkeiten	5.941,8	99,7	7.141,8	99,7	-1.200,0	-16,8
Summe Passiva	5.960,4	100,0	7.160,7	100,0	-1.200,3	-16,8

Das **Sachanlagevermögen** umfasst die folgenden unbebauten Grundstücke in Aulendorf:

- Hauptstraße 32 (Flurstück 4/5 Hofgarten)
- Parkstraße 1: Von diesem Grundstück wurden in 2018 diverse Flächen verkauft
- Bändelstockweg (Flurstück 577)
- Landwirtschaftliche Grundstücke Lohrerhof (Gemarkungen Zollenreute und Wolpertswende)

Bei den **sonstigen Vermögensgegenständen** handelt es sich um die Genossenschaftsanteile bei der Volksbank Bad Saulgau eG.

Die **flüssigen Mittel** betreffen Bankguthaben. Im Berichtsjahr wurden Darlehensmittel in Höhe von Euro 1,2 Mio. an den Gesellschafter zurück geführt.

Zum Bilanzstichtag wird ein **nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag** von TEuro 4.796 ausgewiesen, der sich im Vergleich zum Vorjahr um TEuro 33 erhöht hat.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden im Wesentlichen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie der dazugehörigen Steuererklärungen (TEuro 15) sowie für die Aufbewahrungsverpflichtung von Unterlagen (TEuro 3) gebildet.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Aulendorf als Gesellschafterin in Höhe von TEuro 5.942.

4.3.2 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel des geprüften Unternehmens gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt:

<u>Kapitalflussrechnung</u>		2020	2019
		TEuro	TEuro
1.	Periodenergebnis	-33	-22
3.	+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0	-48
5.	-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4	-4
7.	-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0</u>	<u>0</u>
8.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>-29</u>	<u>-74</u>
11.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
12.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>0</u>	<u>0</u>
15.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>
19.	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	<u>1.200</u>	<u>200</u>
20.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.200</u>	<u>-200</u>
21.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.229	-274
23.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.949</u>	<u>2.223</u>
24.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>720</u>	<u>1.949</u>

Im Ergebnis hat die Gesellschaft ihren Finanzmittelbestand um 1.229 TEuro reduziert. Der Finanzmittelbestand besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten.

4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2020 und 2019 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	31.12.2020	31.12.2019	Abweichung in	
	TEuro	TEuro	TEuro	%
Gesamtleistung	0,0	0,0	0,0	-
Sonstige betriebliche Erträge	4,7	7,0	-2,3	-32,9
Erträge gesamt	4,7	7,0	-2,3	-32,9
Personalaufwand	6,3	5,9	0,4	6,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	29,4	24,9	4,5	18,1
EE-Steuern	0,1	-4,2	4,3	102,4
sonstige Steuern	2,4	2,7	-0,3	-11,1
Aufwendungen gesamt	38,2	29,3	8,9	30,4
Jahresergebnis	-33,5	-22,3	-11,2	-50,2

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Kosten für Buchhaltung, Steuererklärungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEuro 18) sowie Verwahrtgelt (TEuro 7).

Die **sonstigen Steuern** betreffen Grundsteuern.

Als **Jahresfehlbetrag** werden TEuro -33 ausgewiesen (im Vorjahr Jahresfehlbetrag TEuro -22).

5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 3 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 30. April 2021 dem als Anlagen 1 und 2 beigefügten Jahresabschluss der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH, Aulendorf, zum 31. Dezember 2020 den folgenden **ingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH

Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft 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 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt "Grundlage für die eingeschränkten Prüfungsurteile" beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt mit Ausnahme dieser Auswirkungen unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 mit TEuro 4.796 (im Vorjahr TEuro 4.763) bilanziell überschuldet.

Zur Vermeidung der Folgen einer bilanziellen Überschuldung hatte die Stadt Aulendorf als alleinige Gesellschafterin mit Wirkung zum 1. Januar 2006 die damaligen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEuro 11.957 gegenüber Kreditinstituten übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Aulendorf weitere bereits bestehende Forderungen gegen die Gesellschaft zusammen mit den vorgenannten von den Kreditinstituten übernommenen Forderungen in einer Darlehenssumme zusammengefasst und hierüber mit der Gesellschaft einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag von ursprünglich TEuro 13.726 geschlossen.

Weiter stellt der Darlehensvertrag dar, dass das Darlehen eigenkapitalersetzend sei. Mit Beschluss vom 2. Juli 2007 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf erklärt, dass diese bezüglich der Gesellschafterdarlehen einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Weiter hat die Gesellschaft auf dieser Grundlage ihren Jahresabschluss unter Fortführungsgesichtspunkten aufgestellt. Eine Beurteilung, ob insbesondere der Wertansatz der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke unter Fortführungsgesichtspunkten nicht über den Verkehrswerten liegt und somit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert über die im Berichtsjahr erfolgten Abschreibungen hinaus notwendig gewesen wären, konnten wir mangels Wertgutachten nicht vornehmen.

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss

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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den vom IDW veröffentlichten Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Weingarten, den 30. April 2021

SPK Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Link)
Wirtschaftsprüfer

(Kreutzer)
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Anlage 2
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	Anlage 3
Beteiligungsbericht gem. § 105 Abs. 2 GemO/Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 5
Rechtliche Verhältnisse	Anlage 6
Steuerliche Verhältnisse	Anlage 7
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 8

VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH

BILANZ

zum

31. Dezember 2020

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen		443.361,97	443.361,97	I. Gezeichnetes Kapital		690.000,00	690.000,00
B. Umlaufvermögen				II. Kapitalrücklage		1.952.366,31	1.952.366,31
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	300,02		4.942,09	III. Bilanzverlust		7.438.787,54	7.405.289,84
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	720.297,87		1.949.456,14	nicht gedeckter Fehlbetrag		4.796.421,23	4.762.923,53
		720.597,89	1.954.398,23	Summe Eigenkapital		0,00	0,00
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		4.796.421,23	4.762.923,53	B. Rückstellungen		18.569,36	18.872,00
				C. Verbindlichkeiten		5.941.811,73	7.141.811,73
		<u>5.960.381,09</u>	<u>7.160.683,73</u>			<u>5.960.381,09</u>	<u>7.160.683,73</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis	4.680,00	7.000,00
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.298,80	5.845,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	50,83	50,53
	<u>6.349,63</u>	<u>5.896,51</u>
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	29.407,53	24.854,93
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,50	34,50
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	55,00	4.155,88-
6. Ergebnis nach Steuern	<u>31.130,66-</u>	<u>19.561,06-</u>
7. sonstige Steuern	2.367,04	2.733,08
8. Jahresfehlbetrag	<u>33.497,70</u>	<u>22.294,14</u>
9. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	7.405.289,84	7.382.995,70
10. Bilanzverlust	<u><u>7.438.787,54</u></u>	<u><u>7.405.289,84</u></u>

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Aulendorf und ist im Handelsregister von Ulm unter HRB 600036 eingetragen. Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von EUR 5.941.811,73.

Aulendorf, den 30. April 2021

Dirk Gundel

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers und der Organe ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und aus dem Gesellschaftsvertrag. Gemäß § 12 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags erlässt der Aufsichtsrat für die Geschäftsführung eine Dienstanweisung. Die derzeit gültige Dienstanweisung datiert vom 17. November 1988. Ein Geschäftsverteilungsplan existiert nach unserem Kenntnisstand nicht.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Geschäftsjahr hat eine Sitzung am 22.06.2020 stattgefunden. Es werden Niederschriften über die Sitzungen erstellt.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Darüber kann in Folge der Aktenlage keine hinreichende Antwort erteilt werden.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Bezüge beider Organe sind von untergeordneter Bedeutung. Im Übrigen wird zulässigerweise kein Anhang aufgestellt, da die Gesellschaft Kleinstkapitalgesellschaft ist.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Für die Tätigkeit im Berichtsjahr liegt kein schriftlicher Organisationsplan vor. Er erscheint entbehrlich, da der Geschäftsführer die einzige tätige Person der Gesellschaft ist.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Entfällt, da kein schriftlicher Organisationsplan vorliegt.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Entfällt, da außer dem Geschäftsführer keine Mitarbeiter angestellt sind.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für die meisten Entscheidungsprozesse gelten die Richtlinien des Gesellschaftsvertrags, der Dienstanweisung und des GmbH-Gesetzes. Diese Richtlinien wurden, soweit von uns geprüft, eingehalten. Darüber hinaus liegen keine schriftlichen Regelungen vor.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Nach unserer Prüfung lagen wesentliche Verträge (Mietverträge, Gesellschaftsvertrag usw.) vollständig vor. Insoweit liegt eine ordnungsgemäße Dokumentation der Verträge vor.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das Planungswesen ist im Gesellschaftsvertrag geregelt und verpflichtet die Geschäftsführung vor Beginn eines Geschäftsjahres zur Vorlage eines detaillierten Wirtschaftsplanes. Eine Regelung zum Planungsprozess ist nicht vorhanden. Für das Berichtsjahr ist uns kein Wirtschaftsplan vorgelegt worden. Aufgrund der umfangreichen finanziellen Verpflichtungen und der angespannten Liquiditätssituation wurde in der Vergangenheit eine Liquiditätsplanung laufend fortgeschrieben, für das Berichtsjahr wurden uns entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Vgl. 3 a)

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Die Buchführung entspricht nach unserer Feststellung den gesetzlichen Vorschriften. Die uns von der Gesellschaft zur Prüfung vorgelegte Buchführung und die Anlagenbuchhaltung entsprachen der Bedeutung und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Liquidität wird unter Berücksichtigung bekannter regelmäßiger Zahlungsausgänge, erwarteter Zahlungseingänge sowie dem Zahlungsmittelbedarf, der sich aus Investitionen ergibt, geplant. Dementsprechend werden vorhandene liquide Mittel disponiert. Über einen regelmäßigen Liquiditätsstatus und Übersichten über Ein- und Auszahlungen erfolgt die Feinsteuerung im Zahlungsverkehr.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Alle Zahlungsströme werden vom Geschäftsführer überwacht, ein zentrales Cash-Management wurde nicht eingerichtet.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Gesellschaft erzielt Entgelte aus dem Abverkauf ihres Grundvermögens. Die Zahlungen erfolgen Zug um Zug mit der Verschaffung des Eigentums an den verkauften Grundstücken. Eine vollständige und zeitnahe Rechnungstellung ist ebenso wie eine zeitnahe Zahlung nach unserer Einschätzung gegeben.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Ein Controlling besteht nicht.

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Entfällt. Tochter- und Beteiligungsunternehmen bestehen nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ein Risikofrüherkennungssystem in analoger Anwendung von § 317 Abs. 4 HGB ist nicht vorhanden.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Vgl. 4 a)

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. 4 a)

d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Vgl. 4 a)

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

Es werden keine dieser Geschäfte durchgeführt.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Es werden keine dieser Geschäfte durchgeführt.

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Es werden keine dieser Geschäfte durchgeführt.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Es werden keine dieser Geschäfte durchgeführt.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Schriftliche Arbeitsanweisungen liegen nicht vor. Daher kann die Frage nicht hinreichend beantwortet werden.

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Die Geschäftsführung wird durch das von einem Steuerberater geführte Finanz- und Rechnungswesen mit den entsprechenden Informationen versorgt. Insoweit liegt eine faktische, wenn auch nicht schriftlich gefasste Regelung vor. Die Aufsichtsratsprotokolle bringen zum Ausdruck, dass das Berichtswesen auch offene Positionen, Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen umfasst.

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine interne Revision besteht für die Gesellschaft nicht.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. 6 a)

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. 6 a)

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. 6 a)

e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. 6 a)

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. 6 a)

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nach den uns vorgelegten Unterlagen haben sich solche Anhaltspunkte nicht ergeben.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Entfällt, da Geschäfte dieser Art nicht festgestellt wurden.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Eine Umgehung zustimmungsbedürftiger Maßnahmen durch andere Maßnahmen mit vergleichbarem Ergebnis haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Da kein schriftlicher Investitionsplan vorliegt, kann diese Frage nicht hinreichend beantwortet werden.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die darauf hinweisen, dass die betreffenden Unterlagen kein Urteil über die Angemessenheit des Preises ermöglichen.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Über die Durchführung und Budgetierung von Investitionen liegen keine schriftlichen Unterlagen vor. Daher kann diese Frage nicht hinreichend beantwortet werden.

Auskunftsgemäß werden Investitionen von der Geschäftsführung in der Regel auf Basis des Wirtschaftsplanes (wurde nicht vorgelegt) vorgenommen. Die Aufgaben der Überwachung und Untersuchung von Investitionsabweichungen werden von der Geschäftsführung wahrgenommen.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Es wurden keine schriftlichen Investitionsplanungen vorgelegt. Der Sachverhalt kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Das Vergabeverfahren ist schriftlich nicht geregelt. Die Frage kann daher nicht hinreichend beantwortet werden. Auskunftsgemäß werden, falls erforderlich, Konkurrenzangebote bzw. Angebote von anderen Unternehmen eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung berichtet in der regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzung. Gegenüber dem Überwachungsorgan wurde u.E. in ausreichendem Umfang berichtet.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Protokolle über die Aufsichtsratssitzungen der Gesellschaft geben u.E. einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Es liegen keine derartigen Unterlagen vor. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann daher nicht getroffen werden. Eine Berichterstattung in analoger Anwendung von § 90 Abs. 3 AktG wurde durch den Aufsichtsrat nach unserem Kenntnisstand nicht initiiert.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Es liegen keine derartigen Unterlagen vor. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann daher nicht getroffen werden.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Es liegen keine derartigen Unterlagen vor. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann daher nicht getroffen werden.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Nach unseren Feststellungen besteht keine D&O Versicherung.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Die Gesellschaft besitzt nach unserer Einschätzung kein Vermögen, das nicht betriebsnotwendig wäre.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände innerhalb des Anlagevermögens sind dem Umfang des Geschäftsbetriebs angemessen. Die Forderungen und Verbindlichkeiten sind bedingt durch die überschaubare Zahl von vertraglichen Beziehungen niedrig.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Mangels vorliegender Wertgutachten, insbesondere bezogen auf die bilanzierten Grundstücke und Gebäude, kann insoweit keine Aussage getroffen werden.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlusstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Den langfristig gebundenen Vermögenswerten in Höhe von T€ 443 stehen Finanzmittel aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von T€ 5.942 gegenüber, die jährlich revolvieren. Zum 31. Dezember 2020 besteht ein nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag in Höhe von T€ 4.796.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Gesellschaft ist kein Mutterunternehmen i.S. des § 290 HGB. Daher entfällt die Berichtspflicht zu diesem Punkt.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Gesellschaft hatte in den Vorjahren öffentliche Zuschüsse erhalten. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet wurden, haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres vollständig aufgebraucht. Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 4.796 auf. Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag bilanziell überschuldet. Aufgrund der derzeitigen verfügbaren liquiden Mittel bestehen z.Zt. keine Finanzierungsprobleme.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Der Ergebnisverwendungsvorschlag trägt den Verhältnissen Rechnung.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Eine Aufteilung der Betriebsergebnisse der Gesellschaft nach Segmenten/Mietobjekten wird nicht vorgenommen und ist u.E. auch nicht erforderlich.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Entfällt.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Nach unseren Feststellungen finden keine Vermietungen mehr statt, so dass aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keine Gewinne mehr resultieren.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Der sukzessive Verkauf der Immobilien begrenzt künftig die laufenden Verluste. Aus der weiteren Tätigkeit sind künftig auch Aufwendungen zu erwarten, denen keine Erlöse gegenüber stehen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

vgl. 15 b) und 14 b)

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Vgl. 15 b)

**Beteiligungsbericht gemäß § 105 II GemO/Lagebericht gemäß § 264 HGB
für das Geschäftsjahr 2020**

1. Statuarische Verhältnisse

- a. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden, sowie die Durchführung aller Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck dienen und ihn fördern (§ 2 I der Satzung). Ferner betreibt die Gesellschaft vorübergehend die Abwicklung der auf die VGA zum 01.01.2009 verschmolzenen Gesellschaften Aulendorf Oberschwaben GmbH und Aulendorfer Kliniken Betriebsgesellschaft mbH.
- b. Sitz der Gesellschaft ist Aulendorf
- c. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 600036 eingetragen.
- d. Der derzeit gültige Gesellschaftsvertrag datiert vom 12.05.2009 (Notariat Bad Waldsee II ZU 1116/2008).
- e. Das Stammkapital (gezeichnetes Kapital) wurde zum 01.01.2009 im Zuge der Verschmelzung mit der Aulendorf Oberschwaben GmbH auf 690.000 EUR erhöht und wird allein von der Stadt Aulendorf gehalten.
- f. Geschäftsführer war Dirk Gundel, bis 30.09.2020 Kämmerer der Stadt Aulendorf , Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf.

Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- g. Die Gesellschaft ist nicht an anderen Unternehmen beteiligt.
- h. Der Aufsichtsrat tagte am 22.06.2020.

2. Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschaftsversammlung, der Aufsichtsrat und der Geschäftsführer. Die Zuständigkeiten der Organe sind in § 7 ff. der Satzung geregelt.

Der Aufsichtsrat besteht aus 8 Mitgliedern. Er wird vom Gemeinderat bestellt und abberufen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen dem Gemeinderat der Stadt Aulendorf angehören. Im Jahr 2020 waren es:

BM Matthias Burth (Vorsitzender)
GR Hans-Peter Reck (stellv. Vorsitzender, bis 27.07.2020)
GRin Gabi Schmotz (ab 28.07.2020)
GR Stefan Maucher
GRin Stefanie Dölle
GR Ralf Michalski
GRin Karin Halder
GR Martin J. Waibel
GR Rainer Marquart

3. Öffentlicher Zweck des Unternehmens

Die VGA besitzt insbesondere die folgenden für die Stadt Aulendorf wichtigen Grundstücke:

Grundstück Hauptstraße 32 (Restgrundstück ehemaliger Hofgarten)
Grundstück Parkstraße 1 (unbebaute restliche Teilfläche)
Grundstücke Bändelstockweg (unbebaut)
Grundstücke Lohrerhof (landwirtschaftliche Grundstücke)

4. Mitarbeiter

Das Unternehmen beschäftigte während des Geschäftsjahres einen Mitarbeiter.

5. Steuerliche Verhältnisse/Buchhaltung

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Ravensburg unter Steuernummer 77086/00392 geführt.

Sie tätigt keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze.

Sie ist unbeschränkt körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig.

Die Buchhaltung erledigt Steuerberater Dipl.-Finanzwirt (FH) Markus Gößwein, Hopfenweilergeweg 38 in 88339 Bad Waldsee. Auch der Jahresabschluss wird von ihm erstellt.

Die Gesellschaft stellt sowohl eine Handels- als auch eine Steuerbilanz auf. Im Folgenden wird ausschließlich die Handelsbilanz kommentiert.

6. Lagebericht 2020

a. Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen beträgt wie im Vorjahr 443,4 TEUR. Hier fanden keine Veränderungen statt.

Davon entfallen auf:

- Grundstücke	443,4 TEUR
- Gebäude	0,0 TEUR
- Geschäftsausstattung	0,0 TEUR

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände (Umlaufvermögen) betragen 0,3 TEUR (Vorjahr 4,9 TEUR).

Die Liquidität betrug 720,3 TEUR (Vorjahr 1.949,5 TEUR).

Die Bilanzsumme verminderte sich auf 5.960,4 TEUR.

Aufgrund des negativen Jahresergebnisses erhöhte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag auf 4.796 TEUR (Vorjahr 4.763 TEUR). Das bilanziell negative Eigenkapital wird durch einen qualifizierten Rangrücktritt der Gesellschafterin ausgeglichen.

Ein formeller Darlehensverzicht der Gesellschafterin und damit eine Bilanzstrukturbereinigung wurden durch den Gemeinderat der Stadt Aulendorf abgelehnt. Es können deshalb weder Zinsen auf das städtische Darlehen bezahlt, noch Ausschüttungen vorgenommen werden.

Die Rückstellungen betragen 19 TEUR (Vorjahr 19 TEUR).

Bankverbindlichkeiten bestanden nicht.

Die Darlehen-/Verrechnungskonten der Gesellschafterin Stadt Aulendorf wurden im Geschäftsjahr um die vertraglich vereinbarten 1.200 TEUR zurückgeführt.

Da qualifizierter Rangrücktritt erklärt ist, haben die Darlehen der Stadt Eigenkapitalcharakter.

b. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 5 TEUR Erlöse erzielt.

Der Personalaufwand ist mit 6 TEUR wie im Vorjahr gleich geblieben.

Die Abschreibungen betragen 0 TEUR.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 29 TEUR. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Abschluss- und Prüfungskosten von 16 TEUR, sowie rd. 7 TEUR Strafzinsen für das Bankguthaben.

Die Zinserträge lagen wie in den Vorjahren bei nahezu 0 EUR.

Steuern vom Ertrag sind keine angefallen. Im Vorjahr waren dies - 4 TEUR aufgrund des negativen Jahresergebnisses. Hierbei handelte es sich um den möglichen Verlustrücktrag auf den Überschuss im Jahr 2018.

Die Grundsteuer betrug 2 TEUR (Vorjahr 3 TEUR).

Der Jahresfehlbetrag beträgt 33 TEUR (Vorjahr 22 TEUR).

Der aufgelaufene Bilanzverlust erhöhte sich entsprechend auf 7.439 TEUR.

c) Weitere Entwicklung

In 2018 wurde die erste und größere Teilfläche aus dem Baugebiet Parkstraße veräußert. Für die zweite, kleinere Teilfläche wurde mit der Brutschin Wohnbau GmbH eine Kaufoption bis 30.04.2019 vereinbart. Diese wurde auf Antrag der Brutschin Wohnbau GmbH nochmals um ein Jahr, zunächst bis zum 30.04.2020 und dann letztmalig zum 31.12.2020 verlängert. Die Kaufoption wurde seitens der Brutschin Wohnbau GmbH gezogen, jedoch steht die Zahlung derzeit noch aus, da die Zahlungspflicht vom lastenfremigen Grundstück abhängig ist. Aktuell sind dort teilweise noch Materialien der bauausführenden Firma Weißenburger gelagert. Sobald das Grundstück freigeräumt ist, entsteht die Zahlungsverpflichtung, womit in den nächsten Wochen gerechnet werden kann.

Die weiterhin verbleibenden Grundstücke, insbesondere im Bündelstockweg, sollen sukzessiv einer Vermarktung zugeführt werden, so dass die Gesellschaft mittelfristig aufgelöst werden kann.

Aulendorf, 30.04.2021

Dirk Gundel
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2020

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH

Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft 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 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt "Grundlage für die eingeschränkten Prüfungsurteile" beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt mit Ausnahme dieser Auswirkungen unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 mit TEuro 4.796 (im Vorjahr TEuro 4.763) bilanziell überschuldet.

Zur Vermeidung der Folgen einer bilanziellen Überschuldung hatte die Stadt Aulendorf als alleinige Gesellschafterin mit Wirkung zum 1. Januar 2006 die damaligen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEuro 11.957 gegenüber Kreditinstituten übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Aulendorf weitere bereits bestehende Forderungen gegen die Gesellschaft zusammen mit den vorgenannten von den

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2020

Kreditinstituten übernommenen Forderungen in einer Darlehenssumme zusammengefasst und hierüber mit der Gesellschaft einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag von ursprünglich TEuro 13.726 geschlossen.

Weiter stellt der Darlehensvertrag dar, dass das Darlehen eigenkapitalersetzend sei. Mit Beschluss vom 2. Juli 2007 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf erklärt, dass diese bezüglich der Gesellschafterdarlehen einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Weiter hat die Gesellschaft auf dieser Grundlage ihren Jahresabschluss unter Fortführungsgesichtspunkten aufgestellt. Eine Beurteilung, ob insbesondere der Wertansatz der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke unter Fortführungsgesichtspunkten nicht über den Verkehrswerten liegt und somit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert über die im Berichtsjahr erfolgten Abschreibungen hinaus notwendig gewesen wären, konnten wir mangels Wertgutachten nicht vornehmen.

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss

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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 Buchfüh-

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2020

rung 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.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2020

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.

Weingarten, den 30. April 2021

SPK Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Link)
Wirtschaftsprüfer

(Kreutzer)
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH
Sitz:	Aulendorf
Rechtsform:	GmbH
Gesellschaftsvertrag:	vom 12. Mai 2009
Anschrift:	Hauptstraße 35 88326 Aulendorf
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Ulm
Register-Nr.:	600036
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken und Gebäuden sowie die Durchführung aller Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck dienen und ihn fördern.
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gezeichnetes Kapital:	Euro 690.000,00
Geschäftsführung:	Dirk Gundel, Ebersbach-Musbach

Vorjahresabschluss:

In der Gesellschafterversammlung vom 22. Juni 2020 ist der von der Gesellschaft erstellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 vorgelegt, festgestellt und den Geschäftsführern Entlastung erteilt worden. Der Jahresfehlbetrag belief sich auf Euro -22.294,14 und wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Steuerliche Verhältnisse zum 31. Dezember 2020

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird steuerlich beim Finanzamt Ravensburg geführt und unterliegt der unbeschränkten Steuerpflicht in der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft führt keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze aus.

Eine steuerliche Aussenprüfung hat bislang nicht stattgefunden. Die Steuerbescheide bis einschließlich 2017 sind bestandskräftig.

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften