

Bericht
über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014

Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree
mit beschränkter Haftung

Fürstenwalde/Spree

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	3
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	3
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung.....	7
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	7
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
2. Jahresabschluss.....	8
3. Lagebericht	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	10
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	10
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	10
E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages.....	11
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	11
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung.....	12

Anlagen

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2014
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2014
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
Anlage 5	Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Bestätigungsvermerk
Anlage 7	Feststellungen im Rahmen der Prüfung analog Fragenkatalog § 53 HGrG
Anlage 8	Umfassende Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

A. Prüfungsauftrag

1 Die Geschäftsführung der

Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mit beschränkter Haftung

Fürstenwalde/Spree

(nachfolgend kurz als „Gesellschaft“ bezeichnet)

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Aufsichtsratssitzung vom 19. November 2014 zu Grunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag fristgemäß angenommen.

2 Die Gesundheitszentrum-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Die Prüfung erfolgte aufgrund einer gesonderten Beauftragung und Vereinbarung.

3 Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

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

5 Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

6 Der Bericht enthält in Abschnitt B vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung.

7 Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C und D im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F wiedergegeben.

- 8 Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.
- 9 Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir tabellarisch dargestellt (Anlage 5). Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 8.
- 10 Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften", Stand 1. Januar 2002, zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

- 11 Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlage 1 bis Anlage 3), insbesondere im Anhang die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.
- 12 Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.
- 13 Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:
- 14 Im Berichtsjahr 2014 wird ein Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 5) ausgewiesen. Dies bedeutet eine Ergebniserhöhung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8. Wesentliche Ursache dafür sind die in Folge von Umschuldungen um TEUR 32 reduzierten Zinsaufwendungen bei gleichbleibender Gesamtleistung. Neben einem erhöhten Aufwand für Hausbewirtschaftung ist ein Rückgang beim Personalaufwand zu verzeichnen.
- 15 Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben, allen laufenden Verpflichtungen wurden fristgemäß nachgekommen.
- Infolge des positiven Jahresergebnisses hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft absolut gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote ist in Folge der erhöhten Bilanzsumme auf 12 % (Vj: 12,9 %) gesunken.
- 16 Die Geschäftsführung rechnet auf Grund des nachhaltig positiven Vermietungsstands der Objekte auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf. Es ist weiterhin mit umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten zu rechnen.
- 17 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 18 Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.
- 19 Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- 20 Der Gegenstand der Prüfung wurde um Prüfungshandlungen nach § 53 HGrG erweitert.
Über die vorgenannten Erweiterungen wird in Abschnitt E gesondert berichtet.
- 21 Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.
- 22 Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 23 Die Prüfungsarbeiten haben wir im Zeitraum vom 29. September 2015 bis 02. Oktober 2015 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in unserem Büro in Eisenhüttenstadt durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.
- 24 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 30. September 2014 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2013; er wurde mit Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 19. November 2014 unverändert zur Feststellung empfohlen und in der Gesellschafterversammlung am 26. Januar 2015 unverändert festgestellt.
- 25 Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das gesamte Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.
- 26 Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

27 Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

28 Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

29 Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung meiner vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

30 Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Vollständigkeit und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse;
- Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens;
- Vollständigkeit und Bewertung von Rückstellungen;

- 31 Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.
- 32 Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u.a. Bankbestätigungen und Saldenbestätigungen für Verbindlichkeiten eingeholt.
- 33 Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Buchführung

- 34 Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft erfolgt unter Anwendung der WODIS-Finanzbuchhaltung. Die Auftragsbearbeitung, die Fakturierung sowie die Debitoren werden mit Hilfe der EDV geführt. Die Anlagenbuchhaltung wird ebenfalls über EDV geführt.
- 35 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.
- 36 Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.
- 37 Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- 38 Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

39 Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 274 a, 276 und 288 HGB) wurde weitgehend Gebrauch gemacht.

40 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

41 In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

42 Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags). Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

- 43 Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.
- 44 Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.
- 45 Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

46 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

47 Im Übrigen verweisen wir auch auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses (Anlage 8).

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

48 In dem Jahresabschluss der Gesellschaft wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).
- Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.
- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren keine Einzelrisiken erkennbar, Wertberichtigungen wurden im Berichtsjahr nicht gebildet.
- Die flüssigen Mittel sind mit den Nennwerten bilanziert.
- Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung mit den zu erwartenden Erfüllungsbeträgen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

- 49 Über das Ergebnis von Erweiterungen des Prüfungsauftrags, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben und sich nicht unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht beziehen, berichten wir in diesem Berichtsabschnitt.

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

- 50 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 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 und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 7 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.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

51 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH, Fürstenwalde/Spree, unter dem Datum vom 02. Oktober 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird.

„An die Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mit beschränkter Haftung – Fürstenwalde/Spree

52 Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mit beschränkter Haftung – Fürstenwalde/Spree für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

53 Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

- 54 Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“
- 55 Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).
- 56 Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Eisenhüttenstadt, 02. Oktober 2015

MÜNZER & STORBECK
Treuhand- und Revisions GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Axel Storbeck
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2014

A K T I V A	Stand			Vergleich	P A S S I V A	Stand			Vergleich
	EUR	EUR	EUR	31. 12. 2013		EUR	EUR	EUR	31. 12. 2013
				TEUR				TEUR	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Gesch. u. a. Bauten	1.450.667,69			1.490		25.600,00			26
2. Technische Anlagen und Maschinen	6.151,00			0	II. Kapitalrücklage		15.565,58		16
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.863,00			65	III. Gewinnvortrag		197.783,51		192
4. Anlagen im Bau	132.786,30			0	IV. Jahresüberschuss		12.756,19		5
	<u>1.655.467,99</u>			(1.555)				251.705,28	(239)
			1.655.467,99	(1.555)					
B. Umlaufvermögen					B. Rückstellungen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte					1. Steuerrückstellungen		0,00		23
1. Unfertige Leistungen	231.697,77			242	2. Sonstige Rückstellungen		44.784,30		51
2. Andere Vorräte	6.576,23			0				44.784,30	(74)
	<u>238.274,00</u>			(242)	C. Verbindlichkeiten				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.425.440,82		1.206
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)	3.081,84			8	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 95.773,20 (Vj: TEUR 80)				
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 861,64 (Vj: TEUR 1)	31.823,23			4	2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 221.351,16 (Vj: TEUR 230)		221.351,16		230
	<u>34.905,07</u>			(12)	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		53.438,77		34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 53.438,77 (Vj: TEUR 34)				
1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Postgiro	148.667,66			31	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		100.654,88		69
	<u>148.667,66</u>			(31)	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 100.654,88 (Vj: TEUR 69)				
			421.846,73	(285)	5. Sonstige Verbindlichkeiten		40,00		6
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 40,00 (Vj: TEUR 6)				
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten					davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	232,00			0	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)				
	<u>232,00</u>			(0)				1.800.925,63	(1.545)
D. Aktive latente Steuern					D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	2
			19.868,49	20					
			<u>2.097.415,21</u>	<u>1.860</u>				<u>2.097.415,21</u>	<u>1.860</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014**

	2014	Vergleich 2013
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	<u>537.774,28</u>	528 (528)
	537.774,28	
2. Bestandsveränderungen	-10.102,66	13
3. Sonstige betriebliche Erträge	79.952,79	34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	<u>-347.844,57</u>	-296 -(296)
	-347.844,57	
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-89.590,15	-105
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-16.907,56</u>	-20 -(125)
	-106.497,71	
6. Abschreibungen		
a) auf das Anlagevermögen	<u>-43.244,01</u>	-40 -(40)
	-43.244,01	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-62.532,55	-48
8. Ordentliches Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z. 1 bis 7)	<u>47.505,57</u>	<u>66</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	393,67	0
davon von Gesellschaftern: EUR 96,94 (Vj: EUR 285,59) davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 0,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27.371,88	-59
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)		
11. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z. 9 bis 10)	<u>-26.978,21</u>	<u>-59</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>20.527,36</u>	<u>7</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.771,17	-2
davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (EUR 3.867,50)		
14. Jahresüberschuss	<u><u>12.756,19</u></u>	<u><u>5</u></u>

Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft
Fürstenwalde/Spree mbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gesellschaft ist unter Berücksichtigung der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von größenabhängigen Aufstellungs- und Publizitätserleichterungen im Sinne der Vorschriften der §§ 274a, 276, 288 und 326 HGB Gebrauch.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit Wahlrechte bestehen, Angaben statt in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Anhang zu machen, wird hiervon teilweise Gebrauch gemacht.

In Anwendung der ab dem Jahr 2010 geltenden BilMoG-Vorschriften wurde von den Beibehaltungswahlrechten des Art. 67 EGHGB teilweise Gebrauch gemacht und für Bewertungsänderungen aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung aktive latente Steuern bilanziert.

Der Ausweis bei den Materialaufwendungen wurde gegenüber dem Vorjahr geändert.

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen wurden nicht von den Vorräten offen abgesetzt, sondern unter den Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

Die entsprechenden Vorjahreswerte wurden angepasst.

B. Erläuterungen und Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das **Anlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und der im Geschäftsjahr 2014 planmäßig vorgenommenen Abschreibungen unter Berücksichtigung der Zugänge und Abgänge bewertet worden. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, wobei in Anwendung der BilMoG-Vorschriften von dem Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 8 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht wurde.

Die **Vorräte** werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten entsprechen den erwarteten Erträgen unter Berücksichtigung von noch anfallenden Aufwendungen. Das Prinzip der verlustfreien Bewertung wurde beachtet.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt, soweit keine Wertminderungen für Ausfall- und Zinsrisiken notwendig waren. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem Barwert ausgewiesen.

Die **flüssigen Mittel** sind mit den Nennwerten bilanziert. Alle Guthaben bestehen in inländischer Währung.

Das **Stammkapital** in Höhe von nominalen Euro 25.600,00 basiert auf dem notariell beglaubigten Gesellschaftsvertrag.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verpflichtungen, Verluste und Risiken, die das Geschäftsjahr betreffen. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlich zu erwartenden Aufwand und/oder der wahrscheinlichen Risikoinanspruchnahme mit den zu erwartenden Erfüllungsbeträgen. Soweit Rückstellungen Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr haben, werden diese mit dem Barwert ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

2. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Gemäß § 274a Nr. 1 HGB wird auf die Aufstellung eines Anlagengitters verzichtet.

Forderungen

Sämtliche Forderungen sind mit Ausnahme eines Betrages in Höhe von TEUR 0,9 (Vorjahr: TEUR 1,3) innerhalb eines Jahres fällig.

Latente Steuern

Wegen Bewertungsänderungen aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung ergeben sich temporäre Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aktive latente Steuern zu bilanzieren waren.

Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 29,125 % angewandt. Die latenten Steuern für zukünftige Steuerentlastungen werden unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erfasst.

In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre.

Rückstellungen

Unter den Rückstellungen sind im Wesentlichen Personalkosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten und alle anderen Verpflichtungen, Verluste und Risiken ausgewiesen, die das Geschäftsjahr und vorangegangene Jahre betreffen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind bezüglich ihrer Restlaufzeit wie folgt strukturiert:

	Stand 31.12.2014 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.425.440,82 (1.205.829,46)	95.773,20 (80.388,64)	383.092,80 (321.554,56)	946.574,82 (803.886,26)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	221.351,16 (229.730,54)	221.351,16 (229.730,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.438,77 (33.633,46)	53.438,77 (33.633,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	100.654,88 (68.643,71)	100.654,88 (68.643,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	40,00 (6.366,42)	40,00 (6.366,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>1.800.925,63</u> <u>(1.544.203,59)</u>	<u>471.258,01</u> <u>(418.762,77)</u>	<u>383.092,80</u> <u>(321.554,56)</u>	<u>946.574,82</u> <u>(803.886,26)</u>

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 1.425,4 (Vorjahr TEUR 1.205,8) durch die Eintragung einer Grundschuld in Höhe von TEUR 1.825 (TDM 3.570) auf den betrieblichen Grundbesitz besichert.

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt und gliedern sich im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach den bewirtschafteten Objekten wie folgt:

	2014 TEuro	2013 TEuro
Mieterlöse		
Karl-Liebknecht-Straße 21	235	219
Tränkeweg 11	65	80
	<u>300</u>	<u>299</u>
Erlöse Nebenkostenabrechnung		
Karl-Liebknecht-Straße 21	174	173
Tränkeweg 11	64	56
	<u>238</u>	<u>229</u>
	<u>538</u>	<u>528</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Aufwendungen für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes, insbesondere die Verwaltungskosten ausgewiesen.

C. Sonstige Pflichtangaben

Die Geschäftsführung wurde im Geschäftsjahr 2014 von **Dr. Thomas Buhl** wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Hans-Ulrich Hengst, Bürgermeister (Vorsitzender)
- Elke Wagner, Krankenschwester (stellv. Vorsitzende bis 21.08.2014)
- Christian Dippe, Dipl.-Verwaltungswirt (stellv. Vorsitzender seit 21.08.2014)
- Monika Fiedler, Lehrerin
- Käthe Radom, Dipl.-Betriebswirtin FH (bis 21.08.2014)
- Reinhard Ksink, Glasermeister
- Jürgen Teichmann, Dipl.-Betriebswirt FH (bis 21.08.2014)
- Karin Lehmann, geprüfte Sekretärin (seit 21.08.2014)
- Dr. Andreas Erben, Arzt

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2014 insgesamt Euro 3.720,00.

D. Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Von der Geschäftsführung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss für 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

Fürstenwalde (Spree), 29.09.2015

Dr. Thomas Buhl
Geschäftsführer

Lagebericht Wirtschaftsjahr 2014

Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH

1. Allgemeine Beurteilung und Branchenentwicklung
2. Struktur der Gesellschaft
3. Erläuterung der Ertrags- und Finanzentwicklung sowie der Vermögenslage
4. Investitionstätigkeit
5. Entwicklungen im Personalbereich
6. Umweltschutz
7. Risikomanagement
8. Risiken und Chancen der Gesellschaft sowie deren Entwicklungstendenzen in den nächsten 12-18 Monaten

1. Allgemeine Beurteilung und Branchenentwicklung

Ärztelhäuser bzw. medizinische Versorgungszentren nehmen seit 2004 neben niedergelassenen Ärzten in Einzel- oder Gemeinschaftspraxen an der kassenärztlichen Versorgung teil und unterliegen damit auch der Bedarfsplanung.

Optimal auf die medizinischen Anforderungen zugeschnittene Immobilien sowie ein auf die Abläufe in den Gebäuden zugeschnittenes Gebäudemanagement sind wesentliche Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb von Ärztelhäusern.

Die Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH beschäftigt sich ausschließlich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung von zwei Ärztelhäusern in Fürstenwalde/Spree. Dabei handelt es sich um das Ärztelhaus Süd im Tränkeweg mit ca. 1.200 m² Mietfläche und das Ärztelhaus Nord in der Karl-Liebknecht-Straße mit ca. 3.200 m².

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterliegt die Gesellschaft den allgemeinen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in der Region Berlin-Brandenburg und ist darüber hinaus in der Vermietungstätigkeit von den Niederlassungsvorgaben für Mediziner durch die Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB) abhängig.

2. Struktur der Gesellschaft

Alleinige Gesellschafterin der am 06.11.1991 errichteten Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH ist die Stadt Fürstenwalde.

Wie in den vergangenen Jahren auch wurden durch die Gesellschaft zwei Immobilien bewirtschaftet:

1. Die Verwaltung des Ärztelhauses Nord, Karl-Liebknecht-Straße 21, 15517 Fürstenwalde;
2. Die Verwaltung des Ärztelhauses Süd, Tränkeweg 11, 15517 Fürstenwalde.

Als Aufsichtsorgan verfügt die Gesellschaft über einen aus 7 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat, der seit dem 3. Quartal 2012 unter dem Vorsitz des Bürgermeisters der Stadt Fürstenwalde quartalsweise, und bei Bedarf auch darüber hinaus, tagt.

3. Erläuterung der Ertrags- und Finanzentwicklung sowie der Vermögenslage

Das **Jahresergebnis für 2014** beträgt **12.756,19 €**. Trotz des Beginns umfangreicher Investitionen konnte erneut ein Jahresüberschuss erwirtschaftet werden.

Zum Vergleich wird nachfolgend die Entwicklung der Jahresergebnisse (gerundet auf volle Hunderter) der letzten vier Jahre dargestellt:

2011	2012	2013	2014
28.900 €	36.100 €	5.400 €	12.800 €

Bei der Bewirtschaftung konnten im Berichtsjahr Einnahmen bei den IST-Kaltmieten (d. h. nach Abzug von Verlusten aus Leerstand und Minderungen sowie der Betriebskostenvorauszahlungen) der vermieteten Gewerbeeinheiten sowie der vermieteten Stellplätze in Höhe von ca. T€ 300,4 erreicht werden. Dieses Ergebnis konnte gegenüber 2013 um T€ 1,8 gesteigert werden. Dies ist auf die Vollvermietung im Ärztehaus Nord zurückzuführen, die den gestiegenen Leerstand im Ärztehaus Süd kompensiert hat.

Die Entwicklung der Ist-Kaltmieten aus der Bewirtschaftung der Gewerbeeinheiten bildet den Kern der Ertragsentwicklung.

Eine weitere wesentliche Komponente der Erträge stellen die umlagefähigen Betriebskosten dar. 2014 wurden für das Jahr 2013 Betriebskosten von insgesamt T€ 237,3 abgerechnet. Bei den Bestandsveränderungen ergibt sich aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten ein Wert von ca. –T€ 10,1, d.h. ca. 10.000 € werden als zu viel gezahlte Vorauszahlungen im kommenden Wirtschaftsjahr den Mietern erstattet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von ca. T€ 80 (2013: 34,4 T€) konnten ihren Anteil am Gesamtumsatz deutlich steigern.

Diese Steigerung resultiert hauptsächlich aus der Weiterberechnung von Sonderwünschen der niedergelassenen Ärzte während der Umbaumaßnahmen in den Pra-

zen. Darüber hinaus erfolgten auch weiterhin personelle Dienstleistungen bzw. Verwaltungsleistungen gegenüber Dritten.

Auch im Geschäftsjahr 2014 tätigte die Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH keine Aktien- und indexbezogene Finanzgeschäfte sowie währungsbezogene Geschäfte. Mit derivativen Finanzinstrumenten arbeitet die Gesellschaft ebenfalls nicht.

Im Finanzbereich werden nur zinsrelevante Finanzinstrumente (Darlehen) eingesetzt.

Die Sicherung der Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 nicht gefährdet.

Das **Darlehensportfolio** 2014 der Gesellschaft enthält das variabel verzinsten langfristige Darlehen der Deutschen Kreditbank AG (valutierend zum 31.12. 2014 mit: 1,125 Mio. €). Darüber hinaus wurden Modernisierungsdarlehen in Höhe von T€ 300 mit variabler Verzinsung im laufenden Geschäftsjahr mit der Deutschen Kreditbank AG neu abgeschlossen. Die Gesellschaft verfügt außerdem über eine Kontokorrentlinie im Rahmen des Cashmanagements mit der Stadt Fürstenwalde in Höhe von T€ 100.

Die Darlehen bei der Deutschen Kreditbank AG wurden im Geschäftsjahr 2014 um T€ 80,4 getilgt. An Zinsaufwendungen fielen für diese Darlehen T€ 25,4 an.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Gesamtzinsaufwand um ca. T€ 31,5 gesenkt werden.

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2014 ihren lfd. Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die **Vermögenslage der Gesellschaft** wird im vorliegenden Bericht des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014 detailliert und differenziert dargestellt.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von 1,655 Mio. € (Anlagevermögen) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von T€ 251,7 und langfristig gebundenem Fremdkapital in Höhe von T€ 1.425,4 finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 12,00 % (2013: 12,86 %).

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt damit weiterhin unter dem Branchendurchschnitt von Immobilienunternehmen.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 von T€ 1.859,4 auf T€ 2.097,4 erhöht. Wesentliche Ursache hierfür sind die Modernisierungsaufwendungen und Neuinvestitionen (vorrangig Brandschutz, Umbau der Elektroanlage und Heiz-/Kühlsystem) im Ärztehaus Nord.

4. Investitionstätigkeit

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014 Investitionen in Höhe von T€ 143,6 getätigt, die sich wie folgt aufgliedern:

	in T€
Brandschutz und Umbau der Elektroanlage im Ärztehaus Nord	132,8
Heiz-/Kühlsystem im Ärztehaus Nord	6,4
PKW	4,2
Geringwertige Wirtschaftsgüter von insgesamt	0,2
Insgesamt	143,6

5. Entwicklungen im Personalbereich

Im Laufe des Jahres 2014 beschäftigte die Gesellschaft ganzjährig 2 gewerbliche Mitarbeiter sowie 1 kaufmännische Mitarbeiterin.

6. Umweltschutz

Wie auch in den vergangenen Jahren wurden bei der Bewirtschaftung der beiden Ärztehäuser nicht nur wirtschaftliche, sondern auch ökologische Kriterien zu Grunde

gelegt (sparsamer Energieverbrauch, umweltfreundliche Heizanlagen, Wertstofftrennungen etc.).

Die von der Gesellschaft genutzte Fernwärme (in Fürstenwalde durch BHKW's bereit gestellt) trägt ebenfalls nicht unwesentlich zu einem ökologischen Ressourcenmanagement bei.

7. Risikomanagement

Das wesentliche Kontroll- und Steuerungsinstrument im Risikomanagement der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH ist die periodisch erfolgende Berichterstattung zur Erfolgs- und Liquiditätsentwicklung sowie zu den entsprechenden Plankennzahlen in den Aufsichtsratssitzungen der Gesellschaft.

Dieses System von manuellen und rechnergestützten Kontrollmaßnahmen sowie der Auswertung von Risikokennzahlen unterliegt einem ständigen Anpassungsprozess an den Markt.

Einen besonderen Schwerpunkt des Risikomanagements bildet die kontinuierliche Überwachung der Mieteinnahmen. Mietschulden treten kaum auf.

Die Geschäftsleitung ist der Auffassung, dass das aufgebaute Risikomanagement für die Gesellschaft ausreichend ist, relevante Risiken frühzeitig erkennen lässt und die Möglichkeit bietet, entsprechende Maßnahmen zur Eindämmung von Risiken einzuleiten.

8. Risiken und Chancen der Gesellschaft sowie deren Entwicklungstendenzen in den nächsten 12-18 Monaten

In den kommenden 12 bis 18 Monaten geht die Geschäftsleitung von keinen gravierenden Veränderungen im Geschäftsverlauf aus. Es wird weiterhin mit einer hohen Auslastung des Ärztehauses Nord gerechnet.

Im Ärztehaus Süd ist mit einem Leerstand von 15-25 % zu rechnen. Hier ist aufgrund von beschränkten Zulassungen neuer Ärzte sowie der Lage der Immobilie eine Neuvermietung schwerer zu realisieren.

Aufgrund des guten Vermietungsstandes rechnet die Gesellschaft auch im Wirtschaftsjahr 2015 mit einem positiven Geschäftsverlauf wie 2014.

Mittelfristig, d.h. in einem Zeithorizont bis 2018, steht die Fortsetzung der umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten (zweite Investitionsphase) an, die nur durch eine entsprechende Darlehensneuaufnahme zu finanzieren sind.

Auf diesen notwendigen Investitionen basieren auch die Chancen der Gesellschaft weiterhin einen guten Vermietungsstand zu gewährleisten, da aufgrund der demographischen Entwicklung mit einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach ärztlichen Leistungen zu rechnen ist. Das impliziert die Nachfrage nach modernen und verbrauchsoptimierten Praxisräumen.

Dr. Thomas Buhl
Geschäftsführer

Rechtliche Verhältnisse

Betrieb:	Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH	
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Sitz:	15517 Fürstenwalde Tränkeweg 11	
Stammkapital:	EUR 25.600,00	
Handelsregister::	Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 1990	
Gegenstand des Unternehmens:	Die Instandhaltung, Instandsetzung, Erweiterung, Verwaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude der Ärztehäuser Karl-Liebknecht-Straße 21 und Tränkeweg 11. Die Einrichtungen sind zu Zentren für die ambulante gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bevölkerung Fürstenwaldes und Umgebung zu entwickeln. Die Übernahme weiterer Einrichtungen (Immobilien) zu dem in Absatz 1 genannten Zweck ist möglich. Eine Tätigkeit nach § 34 c der Gewerbeordnung erfolgt nicht.	
Geschäftsführer:	Herr Dr. Thomas Buhl	
Prokurist:	Herr Lars Knuth	
Aufsichtsrat:	<u>Vorsitzender:</u>	Herr Hengst, Hans-Ulrich
	<u>Stellv. Vorsitzender:</u>	Herr Dippe, Christian (seit 21.08.2014) Frau Wagner, Elke (bis 21.08.2014)
	<u>Mitglieder:</u>	Herr Dr. Erben, Andreas Frau Fiedler, Monika Herr Ksink, Reinhard Frau Lehmann, Karin (seit 21.08.2014) Herr Teichmann, Jürgen (bis 21.08.2014) Frau Radom, Käthe (bis 21.08.2014)
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr	
Gesellschaftsvertrag:	vom 06. November 1991 mit der letzten Änderung vom 17. Juli 2003	
Finanzamt:	Fürstenwalde Steuernummer: 063/126/00089	

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH – Fürstenwalde/Spree für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung dar.

Eisenhüttenstadt, den 02. Oktober 2015

MÜNZER & STORBECK
Treuhand- und Revisions GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Axel Storbeck
Wirtschaftsprüfer

Gesundheitszentrums-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH

F R A G E N K A T A L O G

zur Prüfung und Berichterstattung gemäß § 53 HGrG gemäß IDW PS 720
für das Geschäftsjahr 2014

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. Konzerns?

Die bisher bestehende Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 24.03.2003 wurde mit Wirkung vom 19.11.2014 durch eine neue Geschäftsordnung ersetzt. Diese regelt neben dem Tätigwerden des Aufsichtsrats in ihrem § 9 sowohl die Aufgaben des Aufsichtsrates als auch den Katalog der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, welche der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Über die Geschäftsordnung hinausgehende Geschäftsanweisungen für die Geschäftsführung bestehen nach unserer Kenntnis nicht. Die Regelungen insgesamt entsprechen nach unserer Einschätzung den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Jahr 2014 wurden Aufsichtsratssitzungen am 19.03.2014, am 04.06.2014, am 24.09.2014 und am 19.11.2014 durchgeführt. Thematisch behandelt wurden neben der aktuellen Situation insbesondere der Jahresabschluss für 2013 und der Wirtschaftsplan für 2014 sowie die Auflösung des Reparaturrückstaus beim Brandschutz.

Protokolle zu den Sitzungen sowie den gefassten Beschlüssen wurden erstellt und uns im Rahmen der Prüfung lückenlos zur Verfügung gestellt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer war gemäß eigener Aussage im letzten Jahr in keinen Aufsichtsräten bzw. Kontrollgremien i. S. v. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig. Gegenteilige Feststellungen gab es nicht.

- 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?

Eine Vergütung der Geschäftsleitung durch die Gesellschafter erfolgte nicht.

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?

Der Organisationsaufbau, aus dem die organisatorische Struktur der Gesellschaft, ihre Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten erkennbar sind, wurde uns durch den Geschäftsführer vermittelt. Im Rahmen dieser Gespräche konnten wir uns davon überzeugen, dass eine regelmäßige Prüfung der Zweckmäßigkeit des Organisationsplanes erfolgt.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsbekämpfung wurden seitens der Geschäftsführung ergriffen und entsprechend dokumentiert. Hier sind insbesondere die Kassenordnung der Gesellschaft und Anhänge zu den Arbeitsverträgen der Mitarbeiter der Gesellschaft zu nennen.

- 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 Bereiche Auftragsvergabe (Kassenordnung) und Kreditaufnahme (Geschäftsordnung des Aufsichtsrates) liegen Richtlinien bzw. Anweisungen vor. Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

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

Grundstücksverträge und übrige Leistungsverträge werden durch die Geschäftsführung bzw. durch sie benannte Personen verwaltet. Eine ordnungsmäßige Dokumentation über die Art der Verträge und die Orte der Ablage existiert. Im Rahmen der Abschlussprüfung angeforderte Vertragsunterlagen konnten in angemessener Zeit zur Verfügung gestellt werden.

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?

Durch die Gesellschaft wird für jedes Jahr ein Wirtschaftsplan erstellt. Das Planungswesen, soweit es uns zur Verfügung gestellt wurde, wird den Anforderungen der Gesellschaft insbesondere im Hinblick auf sachliche Zusammenhänge und Planungshorizont gerecht.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Die tatsächliche Entwicklung wird den Planzahlen gegenüber gestellt. Planabweichungen können somit systematisch analysiert werden. Dies wurde auch durch die Ausführungen in den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen von 2014 deutlich.

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

Das Rechnungswesen entspricht nach unserer Einschätzung den Anforderungen, die insbesondere die Größe und Struktur der Gesellschaft stellen.

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

Sowohl Liquiditätskontrolle als auch Kreditüberwachung finden regelmäßig statt. Zudem wird im Rahmen der laufenden Quartalsabschlüsse ein Liquiditätsstatus erstellt. Insgesamt besteht nach unserer Einschätzung ein funktionierendes Finanzmanagement.

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

Ein zentrales Cash-Management der Gesellschaft im engeren Sinne besteht nicht. Die Gesellschaft ist über den Dienstleistungsvertrag vom 20.01.2006 als Tochterunternehmen in das Verfahren der Stadt Fürstenwalde zur Optimierung des Liquiditäts- und Zinsmanagements eingebunden.

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 realisiert ihre Umsatzerlöse nahezu ausschließlich über Mietverträge mit ihren Kunden. Neben diesen Dauerabrechnungspapieren erfolgt die jährliche Betriebskostenabrechnung. Diese wurde seitens der Gesellschaft gegenüber den Kunden vorgenommen. Wesentliche ausstehende Forderungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

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

Controlling-Aufgaben werden in Anbetracht der Gesellschaftsgröße von der Geschäftsführung wahrgenommen. Hierbei werden nach unserer Einschätzung alle wesentlichen Unternehmensbereiche erfasst.

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

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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 im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG hat die Gesellschaft nicht eingerichtet. Trotzdem sind nach unserer Einschätzung unter Beachtung von Größe und Komplexität der Gesellschaft geeignete und angemessene Frühwarnsignale definiert, um mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkennen zu können.

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

Die im Rahmen der Risikofrüherkennung getroffenen Maßnahmen erscheinen ausreichend. Anhaltspunkte dafür, dass internen Vorgaben im Rahmen der Risikofrüherkennung nicht nachgekommen wurde, haben sich für uns im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine Dokumentation liegt nicht vor, da die Maßnahmen in Anbetracht der überschaubaren Größe der Gesellschaft durch die Geschäftsführung bzw. den Prokuristen selbst erbracht oder überwacht werden können.

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

In Gesprächen mit der Geschäftsführung konnte uns die kontinuierliche und systematische Abstimmung mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie den Geschäftsprozessen und Funktionen bzw. die Anpassung an Veränderungen plausibel dargestellt werden.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/ Konzernleitung den Geschäftsumfang zu 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)?

Die Gesellschaft setzt keine Derivate, Optionen oder Termingeschäfte ein.

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

entfällt / vgl. a

- 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?

entfällt / vgl. a

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

entfällt / vgl. a

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

entfällt / vgl. a

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

entfällt / vgl. a

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 organisatorisch eigenständige interne Revision besteht insbesondere wegen fehlender personeller Möglichkeiten nicht. Die Geschäftsführung führt im Rahmen der Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten einzelne Revisionstätigkeiten aus.

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

Da keine Revisionsabteilung besteht, ist die Frage insoweit nicht anwendbar.

- 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?

Auch diese Frage ist wegen des Fehlens einer Revisionsabteilung grundsätzlich nicht anwendbar.

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

Die Frage ist nicht anwendbar, vgl. die vorhergehenden Antworten.

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

Die Frage ist nicht anwendbar, vgl. die vorhergehenden Antworten.

- 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?

Die Frage ist nicht anwendbar, vgl. die vorhergehenden Antworten.

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?

Es wurden im Rahmen unserer Prüfung keine Abweichungen von den Regelungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates (§ 9 Abs. 2, 5) zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen festgestellt.

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

Entsprechende Geschäfte wurden nach unserer Kenntnis nicht durchgeführt.

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

Anhaltspunkte für derartige Maßnahmen sind uns im Rahmen der Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben. Es wurde nicht erkennbar, dass wesentliche Geschäfte/Maßnahmen in Konflikt mit dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag oder der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates standen.

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?

Die Investitionen werden grundsätzlich unter Beachtung der Finanzkraft der Gesellschaft im Wirtschaftsplan geplant und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

- 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)?

Anhaltspunkte dafür, dass die Unterlagen bzw. Erhebungen nicht ausreichend waren, ergaben sich nicht.

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

Für die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionsmaßnahmen war nach unserer Auffassung eine laufende Überwachung in ausreichendem Umfang sichergestellt. Wesentliche Probleme bei der Durchführung der Investitionen wurden nicht bekannt.

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

Wesentliche Überschreitungen der geplanten Größenordnungen bei abgeschlossenen Investitionen haben sich nicht ergeben. In den Aufsichtsratssitzungen wurde zum Stand der Investitionen, insbesondere bei den Modernisierungen des Gebäudebestandes, umfassend informiert.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben sich für uns während der Prüfung nicht ergeben.

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

Der Durchführung von wesentlichen Geschäften (auch bei Kapitalaufnahme und Geldanlagen) geht laut Auskunft durch die Geschäftsführung grundsätzlich das Einholen mehrerer Angebote voraus. Eine schriftliche Fixierung (z. B. in der Kassenordnung) besteht derzeit nicht.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung hat gegenüber dem Aufsichtsrat im Rahmen der quartalsweisen Sitzungen regelmäßig Bericht erstattet.

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

Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat ist nach unserer Beurteilung der vorliegenden Protokolle und ausweislich der hierin dokumentierten Rückfragen ausreichend, um einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zu erhalten.

- 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?

Die zeitnahe Information des Aufsichtsrates ist nach unserer Einschätzung unter Zugrundelegung der Protokolle für das Geschäftsjahr 2014 grundsätzlich gegeben. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle wurden uns während der Prüfung nicht bekannt.

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

Berichterstattungen in diesem Sinne (vgl. auch § 9 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates) wurden ausweislich der uns vorliegenden Protokolle im Berichtsjahr nicht gewünscht.

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

Berichterstattungen im Sinne der Teilfrage d) erfolgten im Berichtsjahr nicht. Im Rahmen unserer Beurteilung der allgemeinen Information des Aufsichtsgremiums ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine insgesamt unzureichende Berichterstattung.

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

Bei der bestehenden D&O-Versicherung wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung wurden vor Abschluss mit dem Überwachungsorgan erörtert.

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

Entsprechende offen zu legende Interessenkonflikte lagen nach unserer Kenntnis nicht vor.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im ausgewiesenen Betriebsvermögen ist durch uns offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang nicht festgestellt worden.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

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?

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft in Höhe von 2.097 TEUR ist in Höhe von 1.845 TEUR fremdfinanziert (jeweils Stand zum Bilanzstichtag). Am Abschlussstichtag bestehende wesentliche Investitionsverpflichtungen waren nicht zu verzeichnen.

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

Entfällt, da kein Konzern besteht.

- 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 hat im Berichtszeitraum keine Fördermittel (einschließlich Garantien) der öffentlichen Hand erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung ist nach unserer Einschätzung für den Zweck der Gesellschaft grundsätzlich als angemessen anzusehen. Auf die Ausführungen im Lagebericht seitens der Geschäftsführung, dass die Gesellschaft im Vergleich mit anderen Immobilienunternehmen unterdurchschnittlich mit Eigenkapital ausgestattet ist, wird gleichwohl verwiesen. Direkte Finanzierungsprobleme auf Grund der Eigenkapitalausstattung sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden. Es bestehen aber eingeschränkte Möglichkeiten der Finanzierung der notwendigen Gebäudeinvestitionen die nicht völlig losgelöst von der Eigenkapitalausstattung bzw. der Gesellschafterstruktur betrachtet werden können.

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

Der vorliegende Vorschlag zum Vortrag auf neue Rechnung ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Die Gesellschaft unterhält als reine Verwaltungsgesellschaft nach unserer Auffassung keine eigenständigen operativen Segmente.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Die Entstehung des Jahresgewinns der Gesellschaft ist nach unserer Einschätzung nicht entscheidend 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?

Entfällt teilweise, da kein Konzern im engeren Sinne besteht sowie keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zum Gesellschafter vorliegen. Die laufende Unterstützung der Gesellschaft seitens des Gesellschafters mit liquiden Mitteln erfolgt nach unserer Einschätzung nicht zu unangemessenen Konditionen.

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?

Einzelne wesentliche verlustbringende Geschäfte wurden durch uns nicht festgestellt. Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr insgesamt einen Jahresüberschuss.

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

Aufgrund des Fehlens einzelner verlustbringender Geschäfte waren Maßnahmen zur Begrenzung dieser Verlustgeschäfte nicht erforderlich.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Entfällt, die Gesellschaft erreichte im Berichtsjahr ein positives Jahresergebnis.

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

Zur nachhaltigen Stärkung und Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft ist nach Aussage der Geschäftsführung die Ertüchtigung der Vermietungsobjekte (insbesondere des Ärztehauses Nord) notwendig. Dies ist Grundvoraussetzung, um die Objekte für potentielle Mieter (vor allem Ärzte) aus dem gesamten Bundesgebiet attraktiv zu gestalten und die Möglichkeiten von Steigerungen der Nettokaltmieten (u.a. auch wegen rückläufiger Betriebskosten) zu eröffnen.

Aufgliederung und Erläuterung aller Posten

Aufgliederung und Erläuterung der Bilanz zum 31. Dezember 2014

1 **Aktiva**

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

**1. Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Gesch. u. a. Bauten**

EUR	1.450.667,69
Vj: EUR	1.490.210,69

Buchwertentwicklung

	EUR
Stand 1. 1. 2014	1.490.210,69
Zugänge	0,00
Abgänge	0,00
Abschreibungen	<u>39.543,00</u>
Stand 31. 12. 2014	<u><u>1.450.667,69</u></u>

Zusammensetzung

	31. 12. 2014	31. 12. 2013
	EUR	EUR
Geschäftsgebäude K.-Liebknecht-Str.	941.199,00	972.093,00
Grundstücke	377.274,69	377.274,69
Außenanlagen	77.898,00	84.688,00
Bauten auf fremden Grundstücken	<u>54.296,00</u>	<u>56.155,00</u>
	<u><u>1.450.667,69</u></u>	<u><u>1.490.210,69</u></u>

2. Technische Anlagen und Maschinen **EUR 6.151,00**
 Vj: EUR 0,00

Buchwertentwicklung	EUR
Stand 1. 1. 2014	0,00
Zugänge	6.363,88
Abgänge	0,00
Abschreibungen	212,88
Stand 31. 12. 2014	<u>6.151,00</u>

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **EUR 65.863,00**
 Vj: EUR 64.897,67

2 Buchwertentwicklung	EUR
Stand 1. 1. 2014	64.897,67
Zugänge	4.453,46
Abgänge	0,00
Abschreibungen	3.488,13
Stand 31. 12. 2014	<u>65.863,00</u>

4. Anlagen im Bau **EUR 132.786,30**
 Vj: EUR 0,00

B. Umlaufvermögen

**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a.
Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	EUR	231.697,77
	Vj: EUR	241.800,43

2. Andere Vorräte	EUR	6.576,23
	Vj: EUR	0,00

**II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung	EUR	3.081,84
	Vj: EUR	8.029,69

Zusammensetzung	31. 12. 2014	31. 12. 2013
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	2.608,96	8.029,69
Forderungen Vermietung Vorjahr	472,88	0,00
	<u>3.081,84</u>	<u>8.029,69</u>

	2. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	31.823,23
		Vj: EUR	4.038,36
3	Zusammensetzung	31. 12. 2014	31. 12. 2013
		EUR	EUR
	Ertragsteuerforderungen	22.774,38	1.744,87
	Umsatzsteuerforderungen	7.926,71	824,37
	Übrige	1.122,14	1.469,12
		<u>31.823,23</u>	<u>4.038,36</u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Postgiro	EUR	148.667,66
	Vj: EUR	30.486,31

C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	232,00
	Vj: EUR	94,21

D. Aktive latente Steuern	EUR	19.868,49
	Vj: EUR	19.868,49

4 **Passiva**

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	EUR	25.600,00
	Vj: EUR	25.600,00
II. Kapitalrücklage	EUR	15.565,58
	Vj: EUR	15.565,58
III. Gewinnvortrag	EUR	197.783,51
	Vj: EUR	192.421,95

5 **Entwicklung**

Stand 1. 1. 2014	192.421,95
Jahresüberschuss 2013	5.361,56
Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00
Stand 31. 12. 2014	<u>197.783,51</u>

IV. Jahresüberschuss	EUR	12.756,19
	Vj: EUR	5.361,56

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen **EUR 0,00**
Vj: EUR 22.596,44

6	Entwicklung	Stand				Stand
		1. 1. 2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31. 12. 2014
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	KSt-Rückstellung	12.383,24	12.381,96	1,28	0,00	0,00
	GewSt-Rückstellung	10.213,20	9.521,40	691,80	0,00	0,00
		<u>22.596,44</u>	<u>21.903,36</u>	<u>693,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

2. Sonstige Rückstellungen **EUR 44.784,30**
Vj: EUR 51.303,34

7	Entwicklung	Stand				Stand
		1. 1. 2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31. 12. 2014
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Aufbewahrungspflicht	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
	Personalkosten	27.286,00	3.286,00	0,00	3.114,02	27.114,02
	Abschluss- und Prüfungskosten	8.300,00	7.777,45	522,55	6.700,00	6.700,00
	Rückstellung für sonstige Kosten	12.717,34	7.104,15	1.600,00	3.957,09	7.970,28
		<u>51.303,34</u>	<u>18.167,60</u>	<u>2.122,55</u>	<u>13.771,11</u>	<u>44.784,30</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	1.425.440,82
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 95.773,20 (Vj: EUR 80.388,64)	Vj: EUR	1.205.829,46
2. Erhaltene Anzahlungen	EUR	221.351,16
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 221.351,16 (Vj: EUR 229.730,54)	Vj: EUR	229.730,54
Zusammensetzung	31. 12. 2014	31. 12. 2013
	EUR	EUR
erhaltene BeKo-Vorauszahlungen	221.351,16	229.730,54
	<u>221.351,16</u>	<u>229.730,54</u>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	53.438,77
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 53.438,77 (Vj: EUR 33.633,46)	Vj: EUR	33.633,46

4.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	EUR	100.654,88
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	Vj: EUR	68.643,71
	EUR 100.654,88 (Vj: EUR 68.643,71)		
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	40,00
	davon aus Steuern:	Vj: EUR	6.366,42
	EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
	EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
	EUR 40,00 (Vj: EUR 6.366,42)		
8	Zusammensetzung	31. 12. 2014	31. 12. 2013
		EUR	EUR
	Erhaltene sonstige Kautionen	40,00	0,00
	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	6.366,42
		<u>40,00</u>	<u>6.366,42</u>
		<u>40,00</u>	<u>6.366,42</u>
D.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	0,00
		Vj: EUR	2.373,39

9 **Aufgliederung und Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014**

1. **Umsatzerlöse**

a) **aus der Hausbewirtschaftung** **EUR 537.774,28**
Vj: EUR 528.143,89

Zusammensetzung	2014	2013
	EUR	EUR
Sollmieten Gewerbe	264.111,66	292.572,81
Umlagen	237.327,80	229.542,30
Stellplätze	36.334,82	6.028,78
	<u>537.774,28</u>	<u>528.143,89</u>

2. **Bestandsveränderungen** **EUR -10.102,66**
Vj: EUR 13.019,77

3. **Sonstige betriebliche Erträge** **EUR 79.952,79**
Vj: EUR 34.403,67

Zusammensetzung	2014	2013
	EUR	EUR
Weiterberechnung	38.338,78	0,00
Verwaltungsleistungen	30.000,00	16.000,00
Übrige	9.491,46	10.115,71
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen	2.122,55	8.287,96
	<u>79.952,79</u>	<u>34.403,67</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	EUR	347.844,57
	Vj: EUR	295.965,38
Zusammensetzung	2014	2013
	EUR	EUR
Kosten der Hausbewirtschaftung	245.142,23	237.995,23
Reparaturen und Instandhaltungen	102.702,34	57.970,15
	<u>347.844,57</u>	<u>295.965,38</u>
	<u><u>347.844,57</u></u>	<u><u>295.965,38</u></u>

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	EUR	89.590,15
	Vj: EUR	105.560,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	16.907,56
	Vj: EUR	19.962,71

6. Abschreibungen

a) auf das Anlagevermögen	EUR	43.244,01
	Vj: EUR	40.572,91
Zusammensetzung	2014	2013
	EUR	EUR
Abschreibungen Gebäude	30.894,00	30.894,00
Übrige	12.350,01	9.678,91
	<u>43.244,01</u>	<u>40.572,91</u>
	<u><u>43.244,01</u></u>	<u><u>40.572,91</u></u>

	7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	62.532,55
		Vj: EUR	47.775,73
11	Zusammensetzung	2014	2013
		EUR	EUR
	Aufwendungen zur Weiterberechnung	38.338,78	0,00
	Abschlusskosten	6.700,00	7.100,00
	Übrige	5.731,62	15.020,06
	Beratungskosten	4.004,60	16.567,53
	Aufwandsentschädigung Aufsichtsrat	3.720,00	3.720,00
	Zuwendung Spenden	2.021,40	2.021,40
	Reisekosten Arbeitnehmer	2.016,15	3.346,74
		<u>62.532,55</u>	<u>47.775,73</u>
		<u><u>62.532,55</u></u>	<u><u>47.775,73</u></u>
	8. Ordentliches Betriebsergebnis	EUR	47.505,57
		Vj: EUR	65.729,61
	9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	393,67
	davon von Gesellschaftern:	Vj: EUR	344,03
	EUR 133,30 (Vj: EUR 96,94)		
	davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen		
	EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	27.371,88
davon an verbundene Unternehmen:	Vj: EUR	58.922,65
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
11. Finanzergebnis	EUR	-26.978,21
	Vj: EUR	-58.578,62
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	20.527,36
	Vj: EUR	7.150,99
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	7.771,17
davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latender Steuern	Vj: EUR	1.789,43
EUR 0,00 (Vj: EUR 1.951,38)		
12 Zusammensetzung	2014	2013
	EUR	EUR
Körperschaftsteuer	5.464,00	-178,00
Gewerbesteuer	2.353,20	0,00
Kapitalertragsteuer /SolZ auf KapSt.	35,12	25,55
Aufw. Zuführg/Auflösung latente Steuern	0,00	1.951,38
Soli-Zuschlag	-81,15	-9,50
	<u>7.771,17</u>	<u>1.789,43</u>
14. Jahresüberschuss	EUR	12.756,19
	Vj: EUR	5.361,56