

**WVH Dienstleistungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

WVH Dienstleistungs- gesellschaft Heidenau mbH Heidenau

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	Prüfungsauftrag	1
2	Grundsätzliche Feststellungen	2
3	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	4
4	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
5	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
5.1	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
5.1.1	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
5.1.2	Jahresabschluss	12
5.1.3	Lagebericht	12
5.2	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
5.3	Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
5.3.1	Kennzahlenübersicht	13
5.3.2	Vermögenslage	14
5.3.3	Finanzlage	15
5.3.4	Ertragslage	17
6	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	18
7	Schlussbemerkung	19

Anlagen

- 1 Lagebericht und Jahresabschluss**
 - 1.1 Lagebericht
 - 1.2 Bilanz
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 1.4 Anhang

 - 2 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

 - 3 Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen**

 - 4 Prüfung nach § 53 HGrG**
- Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Abkürzungsverzeichnis

a. F.	alte Fassung
AktG	Aktiengesetz
DLG	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau
D&O-Versicherung	Directors- and Officers-Versicherung (Organ- und Manager-Haftpflichtversicherung)
EStG	Einkommensteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz)
HPB	Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.
IDW-AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
n. F.	neue Fassung
PS	Prüfungsstandard
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten
TDH	Technische Dienste Heidenau GmbH, Heidenau
Vj.	Vorjahr
WVH	WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

1 Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. Oktober 2019 der

**WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH,
Heidenau,**

- nachfolgend auch kurz „WVH DLG“ oder „Gesellschaft“ genannt -

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 gewählt. Die gesetzlichen Vertreter haben uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung einer freiwilligen Abschlussprüfung nach § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2019 erteilt.

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

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer - IDW PS 450 n. F.) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 22. November/3. Dezember 2019 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2 Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der gesetzlichen Vertreter sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Die Gesellschaft hat mit ihrem Gesellschafter WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Danach verpflichtet sich die Gesellschaft, ihren gesamten Gewinn an die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH abzuführen. Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen.

- Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an den Gesellschafter beträgt TEUR 376 (Vj. TEUR 262).

Grund für die Verbesserung des Jahresergebnisses ist bei gesteigerter Betriebsleistung um TEUR 50 der Rückgang der Betriebsaufwendungen um TEUR 21. Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus der Bestandserhöhung (TEUR 122) durch die unfertigen Projektleistungen mit der WVH bei nur um TEUR 61 rückläufigen Umsatzerlösen. Grund für den Rückgang der Aufwendungen ist vor allem die Reduzierung der Personalkosten durch eine Verringerung der Mitarbeiterzahl durch die angespannte Arbeitsmarktsituation, die zu Schwierigkeiten bei der Nachbesetzung führt.

Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung enthält das Betriebsergebnis (TEUR 328, Vj. TEUR 257), das Zinsergebnis (TEUR 0, Vj. TEUR -1) sowie das neutrale Ergebnis (TEUR 48, Vj. TEUR 6). Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 41, Vj. TEUR 8).

- Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 1.618 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 350 gestiegen.

Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 346 aufgrund von Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen (TEUR 479), insbesondere durch den Ausbau des Hausmeisterstützpunkts.

Das Eigenkapital ist durch eine Eigenkapitalzuführung des Mutterunternehmens von TEUR 200 gestiegen. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 63,4 % (Vj. 65,1 %).

Die Erhöhung des Fremdkapitals (TEUR 150) resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter um TEUR 120 durch eine höhere Gewinnabführung.

- Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2019 bei TEUR 388 (Vj. TEUR 450).

Dieser wurde unter Abbau der Liquiditätsreserve (um TEUR 153) für Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 479) sowie zur Deckung des Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 62) verwendet.

Das Netto-Umlaufvermögen beträgt am Bilanzstichtag TEUR 153 (Vj. TEUR 322).

- Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gesellschafterin, da ca. 85 % des Umsatzes gegenüber der Gesellschafterin realisiert werden.

Risiken werden in der Auslastung der Hausmeisterkapazitäten sowie in der Entwicklung des Wohnungsbestandes der WVH und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen gesehen.

Chancen bestehen insbesondere in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH sowie im Ausbau des Hausmeisterbereichs.

Die gesetzlichen Vertreter planen, dass im Geschäftsjahr 2020 bei einem Umsatz von TEUR 3.366 ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von TEUR 173 erwirtschaftet wird.

Zusammenfassend stellen wir nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

3 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 25. März 2020 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

4 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Prüfungsgegenstand

Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren

- die Buchführung,
- der Jahresabschluss (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang),
- der Lagebericht

der Gesellschaft.

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; dies gilt auch für die Angaben, die wir zu diesen Unterlagen erhalten haben. Wir verweisen ergänzend auf den Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht“ unseres vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks.

Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen. Unsere diesbezügliche Verantwortung wird in den Abschnitten „Prüfungsurteile“ und „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks beschrieben.

Daneben wurden wir beauftragt, im Rahmen unserer Abschlussprüfung ergänzend die in § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG aufgeführten Prüfungs- und Darstellungsvorgaben zu beachten und darüber in berufüblichem Umfang zu berichten. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt 6 dieses Berichts sowie auf die in Anlage 4 zu diesem Bericht zusammengestellten Angaben.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 12. April 2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss; er wurde am 6. August 2019 festgestellt.

Wir haben die Abschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

In Bezug auf die wesentlichen Grundzüge unseres prüferischen Vorgehens verweisen wir auf die Darstellungen im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres vorstehend in Abschnitt 3 wiedergegebenen Bestätigungsvermerks. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wenden wir unseren risiko- und prozessorientierten Prüfungsansatz an; zu dessen Umsetzung bedienen wir uns unserer Prüfungssoftware Engagement Management System (EMS). Sie unterstützt die Planung, Durchführung und Dokumentation der Abschlussprüfung.

Die Abschlussprüfung erstreckt sich nach § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung wurde von uns im März 2020 durchgeführt.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte unserem Prüfungsplan entsprechend grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Daher haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung unsere analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen von ausgewählten Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Bei Einzelfallprüfungen haben wir Nachweise in bewusster Auswahl bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren eingeholt.

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden gesetzt:

- Bewertung der unfertigen Leistungen;
- Bewertung der Rückstellungen;
- Vollständigkeit des Personalaufwands.

Bei der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte haben wir uns insbesondere auf den Prüfungsbericht des Vorjahresabschlussprüfers gestützt.

Zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung der Gesellschaft haben wir uns im Rahmen der Prüfung einen Überblick über die Organisation der Buchführung verschafft.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2019 eine Inventur der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe durchgeführt, an der wir nicht beobachtend teilgenommen haben, weil diese Vorräte von unwesentlicher Bedeutung sind. Wir haben uns stattdessen alternativ durch eine nachträgliche Würdigung der Inventurplanung und -überwachung von der Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Inventurdurchführung überzeugt.

Im Rahmen der Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Rückstellungen haben wir von allen Kreditinstituten und allen Rechtsanwälten der Gesellschaft Bestätigungen über Guthaben, Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft eingeholt.

Saldenbestätigungen für die am Abschlussstichtag in Saldenlisten erfassten Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir nicht eingeholt, weil nach Art der Erfassung, Verwaltung und Abwicklung der Forderungen ihr Nachweis auf andere Weise zuverlässig erbracht werden konnte.

Zukunftsbezogene Angaben im Lagebericht haben wir vor dem Hintergrund der Jahresabschlussangaben auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den während der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen beurteilt.

Bei unserer Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG haben wir den Prüfungsstandard IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir unserem prüferischen Vorgehen insbesondere den darin enthaltenen Fragenkatalog, der mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet wurde, zugrunde gelegt.

Die gesetzlichen Vertreter haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und unter dem 25. März 2020 die berufübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in der Buchführung alle buchungspflichtigen Vorgänge und in dem vorliegenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

5 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Eröffnungsbilanzwerte sind ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen worden. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen sind in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet.

5.1.2 Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist diesem Bericht als Anlagen 1.2 bis 1.4 beigelegt.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang wurden in allen wesentlichen Belangen eingehalten. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Rechnungslegung wurden befolgt. Die Angaben der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter sind in zulässiger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

5.1.3 Lagebericht

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 ist diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung entspricht der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss insgesamt, d. h. das Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

5.3 Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.3.1 Kennzahlenübersicht

		2019	2018	2017
Umsatzerlöse	TEUR	2.906	2.967	2.374
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	TEUR	2.615	2.631	2.098
Personalintensität	%	63,8	66,2	72,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	388	450	93
Mitarbeiter (§ 267 Abs. 5 HGB)	Anzahl	56	62	59
Umsatz je Mitarbeiter	TEUR	52	48	40
Betriebsergebnis	TEUR	328	257	11
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	TEUR	376	262	15
Bilanzsumme	TEUR	1.618	1.268	606
Eigenkapitalquote	%	63,4	65,1	66,0

Hinsichtlich der wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen verweisen wir auf Anlage 3 zu diesem Bericht.

5.3.2 Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle ist aus der Bilanz (Anlage 1.2) abgeleitet. Die kurzfristigen Posten (Fristigkeit bis zu einem Jahr) sind zusätzlich vermerkt.

	31.12.2019			Vorjahr			Veränderungen	
	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt	
	TEUR	%	TEUR	TEUR	%	TEUR	TEUR	%
VERMÖGEN								
Immaterielle Anlagen	39	2,4	0	54	4,3	0	-15	-27,8
Sachanlagen	845	52,2	0	484	38,1	0	361	74,6
Anlagevermögen	<u>884</u>	<u>54,6</u>	<u>0</u>	<u>538</u>	<u>42,4</u>	<u>0</u>	<u>346</u>	<u>64,3</u>
Vorräte	131	8,1	131	10	0,8	10	121	>100,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	205	12,7	205	162	12,8	162	43	26,5
Liquide Mittel	396	24,5	396	549	43,3	549	-153	-27,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,1	2	9	0,7	9	-7	-77,8
Umlaufvermögen/RAP	<u>734</u>	<u>45,4</u>	<u>734</u>	<u>730</u>	<u>57,6</u>	<u>730</u>	<u>4</u>	<u>0,5</u>
	<u>1.618</u>	<u>100,0</u>	<u>734</u>	<u>1.268</u>	<u>100,0</u>	<u>730</u>	<u>350</u>	<u>27,6</u>
KAPITAL								
Eigenkapital	<u>1.025</u>	<u>63,4</u>	<u>0</u>	<u>825</u>	<u>65,1</u>	<u>0</u>	<u>200</u>	<u>24,2</u>
Rückstellungen	93	5,7	79	137	10,8	93	-44	-32,1
Verbindlichkeiten	500	30,9	500	306	24,1	306	194	63,4
Fremdkapital	<u>593</u>	<u>36,6</u>	<u>579</u>	<u>443</u>	<u>34,9</u>	<u>399</u>	<u>150</u>	<u>33,9</u>
	<u>1.618</u>	<u>100,0</u>	<u>579</u>	<u>1.268</u>	<u>100,0</u>	<u>399</u>	<u>350</u>	<u>27,6</u>

5.3.3 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis vor Ergebnisabführung	376	262
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	132	97
Abnahme der Rückstellungen	-44	-3
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-156	99
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	80	-6
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>388</u>	<u>450</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-17	-43
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-462	-324
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-479</u>	<u>-367</u>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	200	400
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Gewinnabführung)	-262	-15
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-62</u>	<u>385</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-153	468
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>549</u>	<u>81</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>396</u></u>	<u><u>549</u></u>

Der Finanzmittelfonds umfasst den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Liquidität

In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens bzw. des Netto-Umlaufvermögens und deren Komponenten während des Geschäftsjahres gezeigt.

	31.12.2019	Vorjahr	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelfonds	396	549	-153
Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	205	162	43
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	-579	-399	-180
Netto-Geldvermögen	22	312	-290
Vorräte	131	10	121
Netto-Umlaufvermögen	153	322	-169

Kreditlinien

Es besteht zum 31. Dezember 2019 eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden in Höhe von TEUR 50.

5.3.4 Ertragslage

Die Entstehung des Jahresergebnisses wird anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1.3), dargestellt.

	2019		Vorjahr		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.906	95,9	2.967	99,6	-61	-2,1
Bestandsveränderungen	122	4,1	0	0,0	122	>100,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0,0	3	0,1	-2	-66,7
Sonstige betriebliche Erträge	1	0,0	10	0,3	-9	-90,0
Betriebsleistung	3.030	100,0	2.980	100,0	50	1,7
Materialaufwand	80	2,6	110	3,7	-30	-27,3
Personalaufwand	1.932	63,8	1.973	66,2	-41	-2,1
Abschreibungen	132	4,4	97	3,3	35	36,1
Übrige betriebliche Aufwendungen	981	32,4	1.031	34,6	-50	-4,8
Erträge aus Weiterberechnungen	-423	-14,0	-488	-16,4	65	13,3
Betriebsaufwand	2.702	89,2	2.723	91,4	-21	-0,8
Betriebsergebnis	328	10,8	257	8,6	71	27,6
Zinsergebnis	0	0,0	-1	0,0	1	-100,0
Neutrales Ergebnis	48	1,6	6	0,2	42	>100,0
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	376	12,4	262	8,8	114	43,5

Das **neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Neutrale Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	41	8
Periodenfremde Erträge	7	0
	<u>48</u>	<u>8</u>
Neutrale Aufwendungen		
Anlagenabgänge	0	1
Periodenfremde Aufwendungen	0	1
	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>48</u>	<u>6</u>

6 Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie den Prüfungsstandard IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung 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 gesetzlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind.

Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in Anlage 4 zu diesem Bericht zusammengestellt.

Unsere Prüfung hat keine Feststellungen ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

7 Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer - IDW PS 450 n. F.).

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt 3 „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“.

Dresden, den 25. März 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Andreas Franke)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Zoltán Fodor)
Wirtschaftsprüfer

Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts unter Hinweis auf unsere Prüfung sowie für den Fall der Weitergabe unseres Prüfungsberichts und/oder des Bestätigungsvermerks bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme; wir weisen hierzu ausdrücklich auf Nr. 6 der als Anlage beigefügten IDW-AAB hin.

**WVH Dienstleistungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

Lagebericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Geschäftsentwicklung 2019

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) konnte ihren Leistungsumfang im Jahr 2019 auf dem Niveau des Vorjahres halten. Die Umsätze wurden in den Bereichen Hausmeister, Grundstücksverwaltung, technische Betreuung sowie Geschäftsbesorgung und Buchführung erzielt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zwischen Gesellschafter und Gesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Das Unternehmen hat sich im Geschäftsjahr 2019 stabil entwickelt. Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2019 liegt höher als in der Planung mit 79,5 TEUR vorgesehen. Das Jahresergebnis in Höhe von 376,0 TEUR (2018: 261,6 TEUR) wurde vor allem durch Umsatzerlöse mit der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH erreicht.

Die Personalkosten verringerten sich auf 1.932,1 TEUR (2018: 1.987,8 TEUR). Die geplanten Kosten in Höhe von 2.374,2 TEUR wurden dabei unterschritten, da mehrere Stellen noch nicht mit geeigneten Mitarbeitern besetzt werden konnten. Entsprechend fiel das Ergebnis gegenüber Plan und Vorjahr verbessert aus, da der Leistungsumfang nicht entsprechend geringer ausfiel.

Die Vermögenslage ist vor allem durch höhere Sachanlagen infolge von Investitionen gekennzeichnet. Das Grundstück Gabelsberger Straße 2 wurde 2018 zur Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausmeister im Bereich Technische Objektbewirtschaftung und Instandsetzung von der WVH übertragen. Auf diesem Grundstück wurde ein Hausmeisterstützpunkt mit Funktionsgebäude errichtet, was im Geschäftsjahr die größte Investition darstellte.

Für Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 479,2 TEUR (2018: 391,6 TEUR) aufgewendet. Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich auf 884,0 TEUR (2018: 538,4 TEUR).

Aus laufender Geschäftstätigkeit entstand ein Cashflow von 388,0 TEUR. Die Stabilität der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem gesteigerten Jahresüberschuss und der Erhöhung der Kapitalrücklagen zur Finanzierung der Investitionen. Aufgrund der umfangreichen Investitionen im Geschäftsjahr war der Finanzmittelfonds mit 396,4 TEUR (2018: 548,9 TEUR) trotzdem insgesamt rückläufig.

Die Gesellschaft verfügt über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 50,0 TEUR.

Die Unternehmenslage wird darüber hinaus durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	63	85	57	25	28	30	66
Vermögensstruktur ¹	%	33	24	40	42	55	67	68
Fremdkapitalquote	%	45	62	34	35	37	20	26
Eigenkapitalquote	%	55	38	66	65	63	80	74
Effektivverschuldung	TEUR	-120,8	-140,3	-188,0	-268	-141	-195	-121
Kurzfristige Liquidität	%	148	131	215	180	127	187	138
Eigenkapitalrendite								
(vor Gewinnabführung)	%	40	116	5	32	37	8	17
Gesamtkapitalrendite								
(vor Gewinnabführung)	%	22	44	2,5	21	23	6	13
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	50	57	40	48	52	61	66
Arbeitsproduktivität ²	%	1,4	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6

¹ Buchwert Anlagevermögen/Bilanzsumme.

² Betriebsleistung/Personalaufwand.

2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen und Risiken der Gesellschaft sind im Wesentlichen gekoppelt an die geschäftliche Entwicklung der Gesellschafterin. Die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit für die WVH realisierten Dienstleistungen betragen ca. 85 % des Umsatzvolumens der Gesellschaft. Da im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge zwischen beiden Gesellschaften die Geschäftsbesorgung für Aufgaben der Geschäftsführung der WVH, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Aktivitäten zur Mieterbindung, als auch die Betreuung der Mieter durch die DLG erbracht werden, besteht eine enge wirtschaftliche Verflechtung.

Außerdem bestimmt die Fortführung der geschäftlichen Beziehungen zu den Schwesterunternehmen die Chancen und Risiken der Gesellschaft.

Entsprechend sind die Risiken, neben der weiteren Auslastung der Hausmeisterkapazitäten für konzernfremde Auftraggeber, insbesondere an die Stabilität bzw. Erweiterung der für die WVH verwalteten Grundstücke und des entsprechenden Wohnungsbestandes gebunden. Damit gewinnen der Beitrag zur Senkung des Leerstandes des Hauptauftraggebers WVH, die Erweiterung des Leistungsangebotes als auch das wirtschaftliche Umfeld in der Region zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2019 wurde im aktiv bewirtschafteten Bestand ein Leerstand von 2,34 % (2018: 3,21 %) erreicht. Die Möglichkeiten von Umsatz- und Ergebniserhöhungen bestehen vor allem in der Ausweitung der Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Hausmeisterleistungen an die WVH. Darüber hinaus hat die Weiterentwicklung des Hausmeisterbereichs zu einem am Markt agierenden Dienstleister zusätzliche Umsatz- und Ertragspotentiale erschlossen. Um die Erbringung von Handwerkerleistungen bei der WVH sicherzustellen, wird der Baubereich der Hausmeister erweitert. Dies soll für die WVH zudem zu Kostenreduzierungen und bei der DLG zur Ergebnisverbesserung führen. Die geplanten Entwicklungen sind mit dem planmäßigen Anstieg der Personalkosten in den kommenden Jahren verbunden.

Das System zur komplexen Verwaltung und Abrechnung der eigenen Leistungen ist geeignet, die wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie deren Besonderheiten in angemessenem Maße zu berücksichtigen. Damit wird den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnungslegung, der Sicherung der Zahlungsfähigkeit und den spezifischen Anforderungen an die wirtschaftliche Komplexität der gesamten Unternehmensgruppe Rechnung getragen. Eine ständige Übersicht zur Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage liegt vor, so dass kurzfristig Möglichkeiten zur Einflussnahme auf vom Plan abweichende Entwicklungen gegeben sind.

3. Ausblick

Ergänzend zum vorhandenen Auftragsbestand wird die Gesellschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten versuchen, mit fremden Dritten Hausmeisterleistungen und Verwaltungsleistungen vertraglich zu binden. Des Weiteren sollen die Planungen des Gesellschafters im Rahmen der Übernahme der Projektentwicklungen umgesetzt werden. Auf diese Weise wird entsprechend den im langfristigen Unternehmenskonzept fixierten Zielstellungen in den folgenden Geschäftsjahren durchgängig ein positives Jahresergebnis angestrebt.

Zur Sicherung der Verwaltungsabläufe sind regelmäßige Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software erforderlich. Nach Ablauf der Leasingvertragszeit sollen Fahrzeuge erworben werden.

Für die effiziente Leistungserbringung der Hausmeister ist die regelmäßige Erneuerung der Arbeitsgeräte und Maschinen vorgesehen.

Aufgrund des mittelfristigen Wirtschaftsplans der Gesellschaft ist für die Jahre 2020 und 2021 (bei Umsatzerlösen von 3.365,8 TEUR bzw. 3.566,5 TEUR und Personalaufwendungen von 2.390,6 TEUR bzw. 2.470,0 TEUR) mit einem positiven Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 172,8 TEUR bzw. 178,3 TEUR zu rechnen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen. Risiken aus Zinsänderungen und Anschlussfinanzierungen bestehen daher nicht.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Geldanlagen erfolgen als risikofreie Festgeldanlagen bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) oder dem Bundesverband deutscher Banken (BdB) angehören und damit abgesichert sind.

Heidenau, den 28. Februar 2020

gez. Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Software und ähnliche Rechte	32.504,52		44.579,53	II. Kapitalrücklage		925.000,00	725.000,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.039,00		9.186,00			<u>1.025.000,00</u>	<u>825.000,00</u>
		38.543,52	<u>53.765,53</u>	B. Rückstellungen			
II. Sachanlagen				Sonstige Rückstellungen		<u>92.648,00</u>	<u>137.202,00</u>
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	637.589,95		70.826,95	C. Verbindlichkeiten			
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.889,04		231.077,05	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	16.800,00		0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		182.694,88	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.209,87		38.590,53
		845.478,99	<u>484.598,88</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	382.137,53		261.989,31
		<u>884.022,51</u>	<u>538.364,41</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	730,03		624,59
B. Umlaufvermögen				5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.541,63		4.503,50
I. Vorräte				davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 729,27)			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.242,72		10.295,58	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
2. Unfertige Leistungen	122.414,24		0,00	EUR 832,63 (Vj. EUR 68,22)			
		130.656,96	<u>10.295,58</u>			<u>500.419,06</u>	<u>305.707,93</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.857,82		37.769,65				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.888,98		5.952,90				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	167.946,70		116.995,74				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.875,35		941,72				
		204.568,85	<u>161.660,01</u>				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		396.449,70	548.948,81				
		<u>731.675,51</u>	<u>720.904,40</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.369,04	8.641,12				
		<u>1.618.067,06</u>	<u>1.267.909,93</u>			<u>1.618.067,06</u>	<u>1.267.909,93</u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH , Heidenau

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		2.906.086,67	2.967.497,81
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		122.414,24	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		769,08	2.882,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		471.835,17	506.144,74
		<u>3.501.105,16</u>	<u>3.476.525,24</u>
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-79.720,44		-79.482,60
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>		<u>-31.417,05</u>
		-79.720,44	<u>-110.899,65</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.608.736,02		-1.644.925,44
b) Soziale Abgaben	<u>-323.341,89</u>		<u>-327.867,70</u>
		-1.932.077,91	<u>-1.972.793,14</u>
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-132.399,97	<u>-97.248,00</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-977.232,20	<u>-1.030.673,14</u>
		379.674,64	264.911,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27,95	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-161,00</u>	<u>-929,00</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		379.541,59	263.982,31
12. Sonstige Steuern		-3.522,81	-2.351,17
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		<u>-376.018,78</u>	<u>-261.631,14</u>
14. <u>Jahresergebnis</u>		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

(1) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Dresden (HR B 15153). Sie ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches eine kleine Kapitalgesellschaft. Nach den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftervertrages sind für die Aufstellung des Jahresabschlusses die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Die ergänzenden Regelungen des GmbHG wurden beachtet.

Die Vermögens- und Schuldpositionen sind ordnungsgemäß nachgewiesen.

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

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigen die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, die gesetzlichen Gliederungsvorschriften sind eingehalten. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren, ist durch Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Einzelnen werden folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode auf Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer errechnet.

Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern erstrecken sich bei immateriellen Vermögensgegenständen auf 3 Jahre, bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung auf 3 bis 13 Jahre.

Die Grundstücke mit Geschäftsbauten wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet. Grund und Boden wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Für Geschäftsbauten wurden nutzungsorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz betrug 3,0 % der Herstellungskosten. Für Außenanlagen wurden lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von 19 Jahren vorgenommen.

Der entgeltlich erworbene Kundenstamm wird über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter, die einen Anschaffungswert von EUR 800,00 nicht überschreiten, wurden im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt mit Personaleinzel- und Gemeinkosten. Zudem werden angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten und der Werteverzehr des Anlagevermögens berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert, unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken, bewertet.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt zum Nennwert.

Bei der Bemessung der Rückstellungen ist allen erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Kostenerhöhungen wurden berücksichtigt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind gemäß § 253 Abs. 2 HGB bewertet.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bilanzierung **latenter Steuern** erfolgte aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages beim Organträger.

(3) Erläuterungen zur Bilanz

Einzelheiten zur Entwicklung des **Anlagevermögens** sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben ausschließlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4,9 betreffen Forderungen gegen die Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH GmbH) aus Lieferungen und Leistungen, sowie Forderungen gegen die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (nachfolgend WVH GmbH) in Höhe von TEUR 168,0, die als Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen sind. Die bestehende Forderung gegen die WVH GmbH schließt die Forderung aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 8,6 mit ein, im Übrigen handelt es sich um Lieferungen und Leistungen.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 100. Es wird gehalten von der WVH GmbH.

Zur Finanzierung von Investitionen und für die Verbesserung der Liquiditätsausstattung der Gesellschaft, wurde nach Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschafterin die Kapitalrücklage um TEUR 200 auf TEUR 925 erhöht.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2019, Berufsgenossenschaftsbeiträge, ausstehende Rechnungen, Schwerbehindertenabgabe, Urlaubsansprüche sowie Rückstellungen für die Archivierung der gesetzlich aufzubewahrenden Unterlagen.

Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr ausschließlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** stellen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dar.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** sind gleichzeitig Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten. In Höhe von TEUR 376,0 betreffen diese Verbindlichkeiten aufgrund des Gewinnabführungsvertrages.

(4) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Rahmen erbrachter Dienstleistungen im Inland erzielt. Davon betreffen ca. 87 % Leistungen für verbundene Unternehmen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 47,7 enthalten. Sie betreffen sonstige Erträge (TEUR 6,8) und Erträge aus Rückstellungsaufösungen (TEUR 40,9).

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages werden keine Ertragssteuern ausgewiesen.

(5) Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB bestehen aus Leasingverträgen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 133,6 (VJ TEUR 130,7).

Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Durchschnitt des Geschäftsjahres:

	2019	2018
Verwaltung	23	27
Hausmeister	16	17
Hausreinigung	14	13
Geringfügige	3	5
Gesamt	56	62

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 5,9 TEUR (netto). Die Steuerberatungsleistungen des Abschlussprüfers betragen 1,7 TEUR (netto).

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführerin ist bestellt:

Frau Dipl.-Ing. Sonnhild Ruffani, Geschäftsführerin WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH und WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH.

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführerin wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Das Jahresergebnis 2019 wird gemäß bestehendem Gewinnabführungsvertrag an die Gesellschafterin abgeführt.

Heidenau, den 28. Februar 2020

gez. Sonnhild Ruffani
(Geschäftsführerin)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2019 EUR	Buchwerte		
	Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR		Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR		Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Software und ähnliche Rechte	174.620,21	17.448,26	0,00	0,00	192.068,47	130.040,68	29.523,27	0,00	159.563,95	32.504,52	44.579,53	
2. Geschäfts- oder Firmenwert	11.249,04	0,00	0,00	1.115,33	10.133,71	2.063,04	2.031,67	0,00	4.094,71	6.039,00	9.186,00	
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<u>185.869,25</u>	<u>17.448,26</u>	<u>0,00</u>	<u>1.115,33</u>	<u>202.202,18</u>	<u>132.103,72</u>	<u>31.554,94</u>	<u>0,00</u>	<u>163.658,66</u>	<u>38.543,52</u>	<u>53.765,53</u>	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	78.036,95	391.909,26	182.694,88	0,00	652.641,09	7.210,00	7.841,14	0,00	15.051,14	637.589,95	70.826,95	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.262,97	69.816,88	0,00	43.833,62	624.246,23	367.185,92	93.003,89	43.832,62	416.357,19	207.889,04	231.077,05	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	182.694,88	0,00	-182.694,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.694,88	
	<u>858.994,80</u>	<u>461.726,14</u>	<u>0,00</u>	<u>43.833,62</u>	<u>1.276.887,32</u>	<u>374.395,92</u>	<u>100.845,03</u>	<u>43.832,62</u>	<u>431.408,33</u>	<u>845.478,99</u>	<u>484.598,88</u>	
	<u>1.044.864,05</u>	<u>479.174,40</u>	<u>0,00</u>	<u>44.948,95</u>	<u>1.479.089,50</u>	<u>506.499,64</u>	<u>132.399,97</u>	<u>43.832,62</u>	<u>595.066,99</u>	<u>884.022,51</u>	<u>538.364,41</u>	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dresden, den 25. März 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Andreas Franke)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Zoltán Fodor)
Wirtschaftsprüfer

3 Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen

Wirtschaftliche Grundlagen

Der Tätigkeitsbereich der Gesellschaft liegt im Rahmen des durch den Gesellschaftsvertrag festgelegten Gegenstands. Folgende Dienstleistungen werden erbracht:

- Hausmeisterleistungen,
- Grundstücksverwaltung,
- technische Betreuung,
- Geschäftsbesorgung für die WVH und HPB,
- Buchführung für die TDH.

Im Geschäftsjahr wurden ca. 85 % (Vj. 87 %) des Gesamtumsatzes mit Dienstleistungen für den Gesellschafter erzielt.

Rechtliche Grundlagen

1. Grundlagen

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründung:	Mit Gesellschaftsvertrag vom 16. September 1997
Handelsregister- eintrag:	Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden, Abteilung B, unter der Nr. HR 15153 eingetragen; mit letzter Änderung vom 5. Mai 2017.
Firma:	WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
Sitz:	Heidenau
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 20. Juli 2006.

Gegenstand: Bewirtschaftung, Betreuung und Errichtung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere von Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Wege der Geschäftsbesorgung für Dritte und im Besonderen für den Gesellschafter. Die Gesellschaft kann Dienstleistungen für Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Gewerbebauten sowie soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Zudem erbringt die Gesellschaft Hausmeisterleistungen.

Stammkapital: EUR 100.000

Gesellschafter: WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

2. Organe und Beschlüsse

Geschäftsführung: Frau Sonnhild Ruffani

Prokura: Frau Claudia Schreier (Einzelprokura)

Gesellschafterversammlung: Die Gesellschafterversammlung hat am 6. August 2019 den Jahresabschluss 2018 festgestellt und der Geschäftsführerin für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung vom 17. Oktober 2019 wurde unsere Gesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 bestimmt.

3. Steuerliche Verhältnisse

Organschaft: Mit dem Gesellschafter (Organträger) besteht eine körperschaftsteuerliche, gewerbesteuerliche sowie umsatzsteuerliche Organschaft.

Steuerliche Außenprüfungen: Im Geschäftsjahr fand eine Betriebsprüfung für die Jahre 2013 bis 2015 statt. Die Auswirkungen daraus sind im Jahresabschluss berücksichtigt.

4 Prüfung nach § 53 HGrG

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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 Organe der Gesellschaft sind gemäß §§ 4 und 5 des Gesellschaftsvertrags:

- die Gesellschafterversammlung,
- die Geschäftsführung.

Die §§ 5 und 6 des Gesellschaftervertrags enthalten Regelungen für die Gesellschafterversammlung. Nach § 5 des Gesellschaftervertrags sollen die ausschließlich der Gesellschafterversammlung unterliegenden Entscheidungen unter Mitwirkung des Aufsichtsrats der Gesellschafterin erfolgen.

Die grundlegenden Aufgaben der Geschäftsführung sind in § 4 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Weitergehende Regelungen befinden sich in den §§ 9 und 12 des Gesellschaftsvertrags vom 26. Februar 2019 der Gesellschafterin sowie in § 9 in Verbindung mit § 10 der zugehörigen Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung. Im Geschäftsjahr 2019 war Frau Sonnhild Ruffani, Heidenau, zur alleinigen Geschäftsführerin der Gesellschaft sowie der Gesellschafterin bestellt.

Die Gesellschaftsverträge sowie die Geschäftsanweisung enthalten sachgerechte Regelungen für die Geschäftsführung. Ein Geschäftsverteilungsplan liegt aufgrund der alleinigen Geschäftsführung durch eine Person nicht vor.

Darüber hinaus gehende schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung wurden nicht getroffen.

Die getroffenen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2019 fanden drei Gesellschafterversammlungen statt, zu denen Niederschriften erstellt wurden.

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

Die Geschäftsführerin war auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

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?

Auf die Angabe der gewährten Gesamtbezüge im Anhang des Jahresabschlusses wird in Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

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?

Die Aufbauorganisation der Gesellschaft ist durch einen Organisationsplan dokumentiert, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten ersichtlich sind.

Weiterhin existieren Geschäftsanweisungen, die wesentliche Aspekte der Ablauforganisation insbesondere Organisation, Arbeitsbereiche, Vollmachten, Vertretungs- und Weisungsbefugnisse sowie die Abläufe für wichtige Geschäftsprozesse regeln.

Der Organisationsplan wird kontinuierlich überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem vorliegenden Organisationsplan verfahren wird.

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

Die Geschäftsführung hat Festlegungen getroffen, die der Korruptionsprävention für den gesamten Unternehmensverbund dienen. Diese Festlegungen sind in Geschäftsanweisungen insbesondere zur Auftragsvergabe, Kassenordnung, Rechnungsdurchlauf/Zahlungsverkehr, Handlungs- und Unterschriftsvollmacht sowie in der Anlage zum Arbeitsvertrag „Ehrenkodex zur Vermeidung von Interessenskonflikten“ verankert.

Des Weiteren wurde ein internes Kontrollsystem für wesentliche Bereiche eingerichtet sowie Regelungen zur Funktionstrennung getroffen.

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 wesentliche Entscheidungsprozesse liegen geeignete Richtlinien vor.

Die Vergabe und Auftragserteilung ist beispielsweise in der internen Geschäftsanweisung zur Auftragsvergabe für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und dafür erforderliche Handlungsvollmachten geregelt. Kreditaufnahmen werden nur durch die Geschäftsführung getätigt, die vorher dem Überwachungsorgan zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Geschäftsanweisungen sind im elektronischen Datenarchiv jederzeit einsehbar. Auskunftsgemäß werden die Mitarbeiter über Änderungen informiert.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Richtlinien und Geschäftsanweisungen nicht eingehalten werden.

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

Die Gesellschaft bewahrt die Verträge grundsätzlich in den jeweiligen Fachabteilungen in Papierform auf. Mittels der Software ELOprofessional 9.0 wird die ordnungsmäßige Dokumentation der Verträge vollständig elektronisch vorgenommen. Ausgenommen davon sind Anstellungsverträge, die zentral bei der Geschäftsführung aufbewahrt 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?

Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags hat die Geschäftsführung in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes a. F. für jedes Wirtschaftsjahr rechtzeitig vor dessen Beginn einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Der Wirtschaftsplan besteht nach § 15 des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 15. Februar 2010 (mit Ablauf der Gültigkeit zum 31. Dezember 2013) aus einem Erfolgsplan, Liquiditätsplan, Finanzplan sowie einer Stellenübersicht. Die Gesellschaft hat für die Jahre 2019 und 2020 Wirtschaftspläne, jeweils bestehend aus einem Erfolgs-, Finanz- und Liquiditätsplan, einem Investitionsplan sowie einer Bilanzplanung, aufgestellt. Eine Stellenübersicht ist als Organisationsstruktur beigefügt.

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde von der Gesellschafterversammlung am 27. Dezember 2019 beschlossen. Die Finanzplanung umfasst neben dem Plan des Geschäftsjahres weitere vier Planjahre (bis 2023).

Diese Wirtschaftspläne entsprechen hinsichtlich Planungstiefe und -genauigkeit sowie Planungszeitraum den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Ferner wurde im Rahmen des Unternehmenskonzepts eine Finanz-, Ergebnis- und Investitionsplanung bis zum Geschäftsjahr 2028 erstellt. Eine Beschlussfassung darüber durch den Gesellschafter der Gesellschafterin ist am 24. Mai 2019 erfolgt.

Die vorliegende Planungsrechnung wird regelmäßig überprüft und angepasst. Im Geschäftsjahr wurde der Wirtschaftsplan einmal fortgeschrieben und vom Gesellschafter beschlossen.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden monatlich systematisch durch die Abteilung Rechnungswesen analysiert. Des Weiteren erfolgt anlässlich der Aufsichtsratssitzungen der Gesellschafterin eine Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich von Planabweichungen. Insofern aus Sicht der Geschäftsführung Plananpassungen notwendig sind, werden diese dem Aufsichtsrat der Gesellschafterin sowie anschließend der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Das Rechnungswesen ist in seinen organisatorischen und technischen Grundlagen nach den üblichen Grundsätzen der Rechnungslegung aufgebaut. Es werden monatliche Plan-Ist-Gegenüberstellungen der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen. Die Aufwendungen werden nach Kostenstellen und Kostenarten ausgewertet.

Die Gesellschaft erstellt bei Bedarf Projektkalkulationen.

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

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

Es besteht ein umfassendes kurz-, mittel- und langfristiges Liquiditätsmanagement. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgen u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle, eine kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätsplanung.

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 besteht nicht.

- 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 Entgelte werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Forderungen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Gesellschafterin. Die regelmäßig wiederkehrenden Leistungen werden monatlich abgerechnet.

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

Das Controlling wird durch die Zentralabteilung Rechnungswesen durchgeführt. Diese ist der Geschäftsführung direkt unterstellt.

Das Controlling umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte festgestellt, dass das Controlling den Anforderungen des Unternehmens nicht entspricht.

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

Die Gesellschaft hält keine Beteiligungen an Tochterunternehmen.

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?**

Die Risikofrüherkennung ist bei der Geschäftsführung angesiedelt. Im Zusammenhang mit der laufenden Planung und Kontrolle im Rechnungswesen werden Risikobetrachtungen vorgenommen.

Zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken werden monatliche Auswertungen sowie wöchentliche Dienstberatungen durchgeführt. Frühwarnsignale wurden nicht gesondert definiert, allerdings werden die Auswertungen durch die Geschäftsführung überprüft, sodass bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden 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 Maßnahmen sind aufgrund der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ausreichend und geeignet, Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Reaktionen vorzunehmen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen zur Risikofrüherkennung nicht durchgeführt wurden.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die unter a) genannten Maßnahmen sind entsprechend der Art und dem Umfang der Geschäftstätigkeit ausreichend dokumentiert. Ein Risikohandbuch wurde nicht erstellt.

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

Eine kontinuierliche und systematische Abstimmung und Anpassung der Frühwarnsignale und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen erfolgt bei Bedarf.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Die Gesellschaft hat keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt. Die Fragen 5 a) bis f) werden deshalb nicht beantwortet.

Fragenkreis 6: Interne Revision

Es besteht aufgrund der Unternehmensgröße keine eigenständige Innenrevision. Die Funktion wird von der Geschäftsführung wahrgenommen. Der Fragenkreis 6 wurde deshalb nicht beantwortet.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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?

Durch die Gesellschafterversammlung zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte sind in § 5 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Weitergehende Regelungen sind in §§ 9 und 12 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschafterin sowie in § 9 in Verbindung mit § 10 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der Gesellschafterin enthalten.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, dass entsprechende Zustimmungen zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften nicht eingeholt wurden.

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

Auskunftsgemäß sind im Berichtsjahr keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder an Mitglieder des Überwachungsorgans ausgereicht worden.

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

Auskunftsgemäß und nach unseren Feststellungen sind anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen keine ähnlichen, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelten Maßnahmen vorgenommen worden.

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

Wir haben bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte gewonnen, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften, dem Gesellschaftsvertrag sowie den Beschlüssen des Gesellschafters und seines Aufsichtsrats stehen.

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?**

Investitionen werden nach unseren Feststellungen angemessen geplant und vor der Realisierung auf Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit sowie Risiken geprüft.

- 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, dass Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend überwacht und Abweichungen ggf. untersucht.

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

Im Geschäftsjahr waren nach 1. Planfortschreibung Investitionen von insgesamt TEUR 467 geplant. Investiert wurden insgesamt TEUR 479. Die Investitionen entfallen mit TEUR 392 auf Grundstücke und Gebäude, die mit TEUR 364 im Plan enthalten waren. Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus Mehrkosten für zusätzliche Einbauten.

Weitere wesentliche Überschreitungen haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Leasing- oder vergleichbare Verträge abgeschlossen wurden. Im Geschäftsjahr 2019 bestanden nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von TEUR 50.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Eine gesonderte und vollständige Prüfung aller vergaberechtlichen Vorschriften ist nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags. Im Rahmen unserer stichprobenweisen Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass gegen Vergaberegelungen eindeutig verstoßen wurde.

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

Zu Investitions- und Instandhaltungsvorhaben oberhalb definierter Wertgrenzen werden nach unseren Feststellungen mehrere Angebote eingeholt. Die Auftragsvergabe orientiert sich am Prinzip minimaler Kosten und weiteren speziellen Eignungskriterien.

Kapitalaufnahmen wurden nicht vorgenommen. Langfristige Geldanlagen werden aufgrund der gegenwärtigen Zinssituation nicht getätigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung nahm an den Aufsichtsratssitzungen der Gesellschafterin teil und unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung.

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

Die Berichte und schriftlichen Vorlagen der Geschäftsführung vermitteln nach unseren Feststellungen einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung des Unternehmens.

- 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 Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat der Gesellschafterin angemessen und zeitnah über wesentliche Vorgänge und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen haben wir während unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Themen, über die auf besonderen Wunsch des Überwachungsorgans berichtet wurde.

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

Ausweislich der uns vorliegenden Protokolle und der uns bekannten wesentlichen Geschäftsvorfälle haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend gewesen wäre.

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

Es gibt für die Geschäftsführung, den Prokuristen und die leitenden Angestellten sowie die Mitglieder des Aufsichtsrats der WVH eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Versichert sind Vermögensschäden bis zu einer Höhe von EUR 1.500.000,00 je Versicherungsfall bzw. für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres. Eine Erörterung der Konditionen mit dem Überwachungsorgan erfolgte auskunftsgemäß im Geschäftsjahr nicht.

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

Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden auskunftsgemäß und gemäß den Ausführungen der Sitzungsprotokolle der Gesellschafterversammlung nicht gemeldet.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Es gibt keine auffallend hohen bzw. niedrigen Bestände.

- 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?**

Es bestehen keine wesentlichen stillen Reserven bzw. Lasten.

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 Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 63,4 %.

Das Fremdkapital (TEUR 593; Vj. TEUR 443) beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (TEUR 382; Vj. TEUR 262).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 2019 TEUR 388 (Vj. TEUR 450).

Am Abschlussstichtag 31. Dezember 2019 bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die DLG ist kein Mutterunternehmen i. S. von § 290 Abs. 1 HGB.

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 erhielt im Geschäftsjahr keine Finanz- oder Fördermittel oder Garantien der öffentlichen Hand.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2019 63,4 % (Vj. 65,1 %). Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist im vollen Umfang langfristig finanziert.

Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Abschnitt 5.3.3 unseres Prüfungsberichts.

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

Aufgrund des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrags wird das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 376 (Vj. TEUR 262) im Folgejahr abgeführt.

Dies ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Eine Aufteilung des Betriebsergebnisses nach Segmenten wird aufgrund der Unternehmensgröße nicht vorgenommen.

Die Gesellschaft erzielte 85 % (Vj. 87 %) ihrer Umsatzerlöse mit der Gesellschafterin. Zur Ertragslage verweisen wir des Weiteren auf Abschnitt 5.3.4 unseres Prüfungsberichts.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Im Jahresergebnis sind Erträge aus Rückstellungsaufösungen von TEUR 41 enthalten.

Darüber hinaus ist das Jahresergebnis 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?

Wir haben während unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, die den Schluss zulassen, dass die Leistungsbeziehungen zur Gesellschafterin oder Schwesterunternehmen nicht zu marktüblichen Konditionen abgewickelt wurden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft ist nicht konzessionsabgabepflichtig.

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?**

Verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

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

Wir verweisen auf die Ausführungen unter a).

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) erzielt.

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

- Erweiterungen der Leistungen in den Bereichen Hausmeister, Hausreinigung und Projektentwicklung.
- Steigerung der Erträge aus Hausbewirtschaftung durch Leistungserweiterungen im Zusammenhang mit Neubauvorhaben der WVH.

Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Lagebericht (Anlage 1.1).