

B E R I C H T

über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2019

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Im Rittergut 2
04463 Großpösna

INHALTSVERZEICHNIS

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	3
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
I. Gegenstand der Prüfung	5
II. Art und Umfang der Prüfung	5
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchprüfung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	9
3. Lagebericht	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	10
3. Änderungen der Bewertungsgrundlagen	10
4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	10
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
1. Vermögenslage	11
2. Finanzlage	15
3. Ertragslage	15
E. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	17

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerk	18
--	-----------

G. Schlussbemerkungen	23
------------------------------	-----------

Anlagen

Lagebericht	Anlage 1.1
-------------	------------

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1.2
------------------------------	------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	Anlage 1.3
--	------------

Anhang mit Anlagespiegel	Anlage 1.4
--------------------------	------------

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 1.5
--	------------

Rechtliche Verhältnisse	Anlage 2.1
-------------------------	------------

Steuerliche Verhältnisse	Anlage 2.2
--------------------------	------------

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäfts- führung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG	Anlage 3
--	----------

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	
---	--

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019

Hauptteil

1 A. Prüfungsauftrag

Der Geschäftsführer der

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna,
(im Folgenden auch "DSG Großpösna mbH" oder "Gesellschaft" genannt)

hat mir den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 nach berufsmäßigen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten.

Mein Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Februar 2020 zu Grunde, nach dem ich zum Abschlussprüfer gewählt wurde (§ 318 Abs. 1 HGB).

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

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

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

Die Prüfung wurde im Juni 2020 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meinem Büro durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in meinem Büro.

Art und Umfang meiner Prüfung habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Bei der Prüfung standen mir die Bücher und Schriften sowie Urkunden und Verträge der Gesellschaft uneingeschränkt zur Verfügung. Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Der Geschäftsführer der Gesellschaft hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

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

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2019, bestehend aus Bilanz (Anlage 1.2), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1.3) und Anhang (Anlage 1.4) sowie den geprüften Lagebericht 2019 (Anlage 1.1) beigelegt.

Die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage habe ich im Abschnitt D.III des Berichts sowie die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse in den Anlagen 2.1 und 2.2 dargestellt.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die diesem Bericht beigelegten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2017.

2 B. Grundsätzliche Feststellungen

3 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Nachfolgend gebe ich zusammengefasst die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung (siehe Anlage 1.1) wieder und nehme dazu Stellung:

Die DSG Großpösna mbH führte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke sowie die von der Gemeinde Großpösna gepachteten Flächen am Störmthaler See fort.

Auf der Magdeborner Halbinsel und damit auch auf Flächen der Gesellschaft fand im August 2019 zum zehnten Mal das Highfield-Festival statt.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war besonders geprägt von den Aktivitäten im Baugebiet Muckern-Südwest. Nach dem Ankauf der Fläche in 2018 erfolgte in 2019 deren Entwicklung zu erschlossenen Baugrundstücken. Von den insgesamt 15 Baugrundstücken konnte bis Ende 2019 bei sechs Baugrundstücken das wirtschaftliche Eigentum auf die Erwerber übertragen werden.

Aus dem Verkauf dieser sechs Baugrundstücke erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse im Umfang von EUR 1,09 Mio. Im Ergebnis dessen stiegen die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr stark an: um EUR 1,09 Mio. auf EUR 1,46 Mio. Dadurch war die Gesellschaft in der Lage, die in 2018 und 2019 für den Erwerb und die Entwicklung des Baugebietes Muckern-Südwest aufgenommenen Kredite wieder abzulösen.

Der starke Umsatzanstieg war verbunden mit einer Erhöhung des Materialaufwandes um TEUR 550 auf TEUR 600.

Der Personalaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken hingegen. Die starke Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 127 ist hauptsächlich mit der kompletten Dachsanierung im Rittergutshof 1 im Vorjahr zu erklären.

Die Mehrzweckhalle in Dreiskau-Muckern erwies sich mit einem Verlustbeitrag von TEUR 12 wieder als ein Defizitobjekt.

Im Ergebnis dieser Entwicklungen schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 602 ab und damit mit einem Jahresergebnis, das um TEUR 669 über dem des Vorjahres liegt.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 602 erhöht. Zum 31. Dezember 2019 lag es bei EUR 1,95 Mio. Die Eigenkapitalquote lag mit 89,5 % im sehr guten Bereich.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat im Geschäftsjahr um TEUR 128 zugenommen, weil der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit größer war als die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit. Die Gesellschaft verfügt nach wie vor über eine sehr gute Ausstattung mit liquiden Mitteln.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 ist der abschließende Verkauf der Baugrundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 waren bereits 14 der 15 Baugrundstücke veräußert. Die Ertragslage der Vermietungsobjekte wird weiterhin stabil erwartet.

Als Folge der COVID-19-Pandemie ist das Highfield-Festival in 2020 vom Veranstalter abgesagt worden. Nach Aussage des Geschäftsführers soll die Gesellschaft das für die zur Verfügung gestellte Fläche vereinbarte Entgelt trotzdem erhalten.

Im Februar 2020 erwarb die Gesellschaft ein 9.728 m² großes Grundstück in Großpösna für TEUR 321, das im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Unter den Weiden“ mittelfristig erschlossen werden soll.

Durch den abschließenden Verkauf aller Grundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest rechnet die Geschäftsführung in 2020 mit einem positiven Betriebsergebnis.

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

4 C. **Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

5 I. **Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben.

6 II. **Art und Umfang der Prüfung**

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

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den

Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Im Rahmen meines risikoorientierten Prüfungsvorgehens habe ich zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese beruhte auf der Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsführung über wesentliche Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

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

Die Erkenntnisse der Prüfung des internen Kontrollsystems wurden bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten Prüfungsrisiken führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens,
- Verbuchung der Anschaffung und des Verkaufs der Flächen des Baugebietes Muckern-Südwest,
- Kalkulation der Rückstellungen,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
- Verbuchung des Personalaufwands.

Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten habe ich zum 31. Dezember 2019 eine Rechtsanwaltsbestätigung des Anwalts der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten habe ich mir zum 31. Dezember 2019 Bankbestätigungen zukommen lassen. Außerdem habe ich eine Bestätigung des steuerlichen Beraters der Gesellschaft eingeholt.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden mir bereitwillig von der Geschäftsführung sowie den mir benannten Personen erteilt.

Außerdem hat mir die Geschäftsführung durch Abgabe einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in der Buchführung alle buchführungspflichtigen Vorgänge und in der Bilanz alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen erfasst sind.

7 D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

8 I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

9 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

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

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

Die Buchführung wird mit Hilfe der Software der DATEV durch die Steuerkanzlei Jürgen Schäwel, Leipzig, erstellt. Dazu werden ihm die Unterlagen und Belege monatlich zur Verfügung gestellt.

10 **2. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde durch die Steuerkanzlei Jürgen Schäwel, Leipzig, erstellt und ist diesem Bericht als Anlagen 1.2 bis 1.4 beigelegt.

Der mir zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ließ sich ordnungsgemäß aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen ableiten.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung wurden eingehalten.

Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Rechnungslegung wurden befolgt.

Der Anhang enthält alle gesetzlich vorgeschriebenen Angaben.

11 **3. Lagebericht**

Der Lagebericht, der diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt ist, entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt und der Lagebericht enthält die nach § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben.

12 II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

13 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Meine Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

14 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 werden in dem als Anlage 1.4 beigefügten Anhang hinreichend dargestellt. Es wird daher auf diesen Teil des Jahresabschlusses verwiesen.

15 3. Änderungen der Bewertungsgrundlagen

Im Rahmen meiner Prüfung habe ich keine grundlegenden Änderungen der Bewertungsgrundlagen im abgelaufenen Geschäftsjahr festgestellt.

16 4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

17 III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

18 1. Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage habe ich die Bilanzposten (vgl. Anlage 1.2) nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und die entsprechenden Vergleichszahlen vom Vorjahresstichtag gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet. Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet. Innerhalb des Fremdkapitals erfolgt eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit.

a) Vermögensstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<u>Langfristig gebundenes Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Grund und Boden und Bauten	881	40,4	906	41,8	-25
Sonstige Sachanlagen	23	1,1	19	0,9	4
	904	41,5	925	42,7	-21
<u>Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Vorräte	880	40,4	961	44,3	-81
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	11	0,5	23	1,1	-12
Flüssige Mittel	379	17,4	251	11,6	128
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,3	8	0,4	-2
	1.276	58,5	1.243	57,3	33
Gesamtvermögen	2.180	100,0	2.168	100,0	12

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12 auf TEUR 2.180 erhöht.

Diese Entwicklung ergibt sich im Saldo hauptsächlich aus der Erhöhung der Flüssigen Mittel sowie der Verminderung der Buchwerte des Anlagevermögens und der Vorräte.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 21 auf TEUR 904 vermindert, da den Abschreibungen im Umfang von TEUR 30 lediglich Zugänge im Umfang von TEUR 9 gegenüberstehen.

Die Vorräte haben sich im Geschäftsjahr im Saldo durch den Kauf und Verkauf von Flurstücken im Baugebiet Muckern-Südwest um TEUR 81 vermindert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 12 vermindert.

Die Entwicklung des Bestandes an liquiden Mitteln ist aus der im nächsten Abschnitt dargestellten Kapitalflussrechnung zu entnehmen.

b) Kapitalstruktur

Langfristig verfügbares Kapital

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	1.952	89,5	1.350	62,3	602
Kreditverbindlichkeiten	74	3,4	71	3,3	3
sonstige Verbindlichkeiten	5	0,2	6	0,3	-1
	2.031	93,2	1.427	65,8	604

Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital

Rückstellungen	66	3,0	18	0,8	48
Kreditverbindlichkeiten	44	2,0	261	12,0	-217
Lieferverbindlichkeiten	30	1,4	451	20,8	-421
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,1	4	0,2	-2
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	7	0,3	7	0,3	0
	149	6,8	741	34,2	-592

Gesamtkapital	2.180	100,0	2.168	100,0	12
----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----------

Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 12 ergibt sich im Saldo hauptsächlich aus dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 602 sowie der Verminderung der Kreditverbindlichkeiten um TEUR 214 und der Lieferantenverbindlichkeiten um TEUR 421.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 602 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Die Rückstellungen stiegen im Geschäftsjahr um TEUR 48 an.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen in 2019 von TEUR 332 um TEUR 214 auf TEUR 118 zurück. Wie beabsichtigt, wurden in 2019 im Zuge der Grundstücksveräußerungen im Baugebiet Muckern-Südwest die Kredite für den Erwerb des Baugebietes aus 2018 und 2019 abgelöst.

Die Lieferverbindlichkeiten sanken um TEUR 421 auf TEUR 30. Dies resultiert hauptsächlich aus einer in 2019 erfolgten Teilkaufpreiszahlung für einen in 2018 durchgeführten Flächenerwerb im Baugebiet Muckern-Südwest.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sowie der passive Rechnungsabgrenzungsposten haben sich im Geschäftsjahr lediglich geringfügig verändert.

Im Ergebnis der so verlaufenen Entwicklungen hat sich die (bilanzielle) Eigenkapitalquote der Gesellschaft im Geschäftsjahr von 62,3 % auf 89,5 % erhöht. Der Anteil des langfristig verfügbaren Kapitals ist von 65,8 % auf 93,2 % gestiegen.

19 2. Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von mir die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) erstellt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Jahresergebnis	602	-67
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30	29
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	48	7
4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	95	-832
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-424	443
8. = Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	351	-420
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	0	0
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-9	-4
11. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-9	-4
12. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	428	292
13. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-642	-18
14. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-214	274
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 11. und 14.)	128	-150
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	251	401
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	379	251

Aus vorstehender Kapitalflussrechnung ergibt sich, dass sich der Bestand an liquiden Mitteln im Geschäftsjahr von TEUR 251 um TEUR 128 auf TEUR 379 erhöht hat.

Diese Entwicklung ist im Wesentlichen damit zu erklären, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit größer war als der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit.

20 3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage habe ich in der nachstehenden Übersicht die Erträge und Aufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 (siehe Anlage 1.3) nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet und die entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt:

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	1.464	168,3	379	113,1	1.085
Sonstige betriebliche Erträge	6	0,7	6	1,8	0
Materialaufwand	-600	-69,0	-50	-14,9	-550
Rohergebnis	870	100,0	335	100,0	535
Personalaufwand	-83	-9,5	-101	-30,1	18
Abschreibungen	-30	-3,4	-29	-8,7	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-138	-15,9	-265	-79,1	127
Betriebsergebnis	619	71,1	-60	-17,9	679
Finanzerträge	0	0,0	1	0,3	-1
Finanzaufwendungen	-12	-1,4	-3	-0,9	-9
Finanzergebnis	-12	-1,4	-2	-0,6	-10
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	607	69,8	-62	-18,5	669
sonstige Steuern	-5	69,8	-5	-1,5	0
Jahresergebnis	602	69,2	-67	-20,0	669

Die Erhöhung der Umsatzerlöse um EUR 1,09 Mio. auf EUR 1,46 Mio. resultiert hauptsächlich aus den Erlösen der in 2019 vollzogenen Grundstücksverkäufen im Baugebiet Muckern-Südwest.

Aufgrund dieser Grundstücksverkäufe stieg auch der Materialaufwand im Geschäftsjahr um TEUR 550 auf TEUR 600 an.

Der Personalaufwand sank um TEUR 18 auf TEUR 83. Das erklärt sich aus der Einstellung einer neuen Mitarbeiterin und einer damit verbundenen kurzzeitigen Doppelbesetzung im Jahr 2018.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht..

Die starke Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 127 auf TEUR 138 ist hauptsächlich mit der kompletten Dachsanierung im Rittergutshof 1 (ca. TEUR 128) im Vorjahr zu erklären.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr um TEUR 9 auf TEUR 12. Ursächlich dafür sind die Kreditaufnahmen im Jahr 2018 und 2019.

Insgesamt schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 602 ab und damit mit einem Jahresergebnis, das um TEUR 669 über dem des Vorjahres liegt.

21 E. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Ich habe im Rahmen meiner Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG und den Prüfungsstandard "Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720) beachtet.

Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die getroffenen Feststellungen habe ich in der Anlage 3 des Prüfungsberichts dargestellt. Über die darin getroffenen Feststellungen hinaus hat meine Prüfung zu keinen Einwendungen geführt, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

22 F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließendem Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Anlagen 1.2 bis 1.4) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 1.1) der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, unter dem Datum vom 30.06.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna:

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, – 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 habe ich den Lagebericht der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner 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 erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine 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 meine 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 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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.
- gewinne ich 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich 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.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere 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 ich während meiner Prüfung feststelle."

23 **G. Schlussbemerkungen**

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

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

Leipzig, den 30.06.2020

Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse im Jahr 2019 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.085.256,35 EUR auf 1.464.320,76 EUR. In den beiden Vorjahren wurden 379.064,41 EUR bzw. 342.989,43 EUR gebucht. Hauptgrund der Umsatzsteigerung ist der Verkauf von Baugrundstücke im Baugebiet Muckern-Südwest.

Wie in den Vorjahren konnten im Bereich der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen ähnliche Mieteinnahmen erzielt werden. Die Auslastung der Mietobjekte beträgt aktuell 100 %. Alle Mietobjekte sind vermietet. Frei werdende Wohnungen können kurzfristig wieder vermietet werden.

Im Geschäftsjahr 2019 fand zum zehnten Mal das Highfield-Festival auf der Magdeborner Halbinsel auch auf den Flächen der Gesellschaft statt. Dazu wurde 2009 eine Nutzungsvereinbarung mit dem Veranstalter mit einer Laufzeit von mindestens 6 Jahren (Zeitraum 2010 – 2015) und einer zweimaligen jeweils 2-jährigen Verlängerungsoptionen geschlossen. Der Veranstalter hat die Verlängerungsoption bis 2019 genutzt. Die Vereinbarung mit dem Veranstalter wurde im März 2019 bis zum Jahr 2021 verlängert.

Die DSG Großpösna mbH bewirtschaftete weiterhin im Rahmen ihrer Aufgabe der Bewirtschaftung der Flächen und Infrastruktur am Störmthaler See von der Gemeinde Großpösna gepachtete Flächen als Parkplätze auf der Magdeborner Halbinsel und am Aussichtspunkt in Störmthal.

Die Mehrzweckhalle in Dreiskau-Muckern ist weiterhin ein Defizitobjekt. Laufende Betriebskosten sowie stetig notwendige Reparaturen sind weiterhin die maßgeblichen Kostenpositionen dieses Gebäudes. Eine Rentabilität ist für das Objekt als Sporthalle aus Sicht der Gesellschaft nicht zu erzielen. Das Defizit betrug im Geschäftsjahr 2019 mit leicht höherer Auslastung 11.759,36 EUR Die Höhe des Defizites hängt im Wesentlichen von der Höhe des nicht vorhersehbaren Reparatur- und Instandhaltungsaufwandes ab.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss weist wie in den beiden Vorjahren die Kapitalrücklage von 2.295.418,75 EUR aus.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht aus Sachanlagen, Vorräten (zum Verkauf bestimmte Grundstücke), Forderungen und dem Kassenbestand. Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund von Abschreibungen auf 903.496,12 EUR verringert (2018: 924.960,62 EUR).

Der Bestand an Grundstücken im Umlaufvermögen hat sich durch den Verkauf von Flurstücken im Baugebiet Muckern-Südwest verändert. Er beträgt nun 879.473,18 EUR (Vorjahr: 950.553,70 EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind um 2.676,53 EUR auf 5.309,17 EUR gesunken (2018: 7.985,70 EUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich hauptsächlich aufgrund von Forderungen aus USt-Vorauszahlungen um 9.472,77 EUR auf 6.000,46 EUR verringert. Im Vorjahr lagen diese bei 15.473,23 EUR.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 128.224,72 EUR erhöht und lag zum Jahresabschluss bei 379.249,76 EUR (2018: 251.025,04 EUR). Die Erhöhung ergab sich zum Teil aus der Veräußerung einzelner Grundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest. Liquide Mittel wurden zur Ablösung von Krediten eingesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken 2019 um insgesamt 213.693,22 EUR auf 118.109,64 EUR (2018: 331.802,86 EUR). Wie beabsichtigt, wurden im Zuge der Grundstücksveräußerungen im Baugebiet Muckern-Südwest die Kredite für den Erwerb des Baugebietes aus 2018 und 2019 abgelöst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken gegenüber dem Vorjahr um 2.604,41 EUR (Berichtsjahr: 7.435,64 EUR; Vorjahr: 10.040,05 EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 421.425,08 EUR auf 29.925,62 EUR (2018: 451.350,70 EUR). Dies begründet sich hauptsächlich aus der begliche-

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

nen Teilkaufpreiszahlung für den Flächenerwerb im Baugebiet Muckern-Südwest.

Die DSG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 601.629,33 EUR (2018: Jahresfehlbetrag 67.020,41 EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen der bisherigen Grundstücksverkäufe im Baugebiet Muckern-Südwest.

Im Geschäftsjahr stieg der Materialaufwand um 549.668,73 EUR auf 600.377,88 EUR (2018: 50.709,15 EUR). Grund ist auch hier das Baugebiet Muckern-Südwest.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf 137.543,86 EUR. Im Geschäftsjahr 2018 betrugen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 264.936,68 EUR. Dies ist ein Rückgang zum Vorjahr um 127.392,82 EUR, der hauptsächlich aus der kompletten Dachsanierung im Rittergutshof 1 im Jahr 2018 resultiert.

Der Personalaufwand sank im Geschäftsjahr um 18.039,63 EUR auf 83.199,55 EUR. Im Vorjahr betrugen die Personalausgaben 101.239,18 EUR. Dies ist begründet mit der Einstellung einer neuen Mitarbeiterin und einer damit verbundenen kurzzeitigen Doppelbesetzung im Jahr 2018.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden Abschreibungen in Höhe von 30.523,54 EUR gebucht. Im Jahr 2018 waren es 28.776,11 EUR.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich auf 11.672,72 EUR (2018: 2.704,32 EUR). Ursache dafür sind die Kreditaufnahmen im Jahr 2018 und 2019.

Zinserträge wurden nicht verbucht. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 1.099,23 EUR gebucht.

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurde kein Gesellschafterzuschuss gezahlt.

3. Chancen und Risiken

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 ist mit einem ähnlich positiven Betriebsergebnis wie

2019 zu rechnen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen weiterer Grundstücksverkäufe im Baugebiet Muckern-Südwest.

Risiken beschränken sich derzeit auf die Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die beherrschbar sind. Risikoabwehrmaßnahmen bestehen in Form einer guten Überwachung der Mietzahlungen sowie einer kontinuierlichen Überwachung der Kostensituation und der Liquiditätsslage durch die Geschäftsführung.

4. Vorgänge von relevanter Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Für das Geschäftsjahr 2020 ist der abschließende Verkauf von Flächen des Baugebietes Muckern-Südwest vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts sind 14 der 15 Baugrundstücke veräußert. Die Ertragslage der Vermietungsobjekte wird weiterhin stabil erwartet. Die Personalkosten werden sich aufgrund einer Neueinstellung und sowie eine Anhebung der wöchentlichen Arbeitszeit bei einer Angestellten erhöhen.

Die Zinsaufwendungen werden durch die Ablösung zweier Kredite im Jahr 2019 weiter sinken. Aufgrund der aktuellen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist aufgrund der Ausgangsbeschränkungen in März und April 2020 bei den Mieteinnahmen der Mehrzweckhalle Dreiskau-Muckern mit Umsatzrückgängen von ca. 3.000 EUR zu rechnen.

Im Februar 2020 erwarb die Gesellschaft ein 9.728 m² großes Grundstück in Großpösna für 321.024,00 EUR, das im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Unter den Weiden“ mittelfristig erschlossen werden soll.

Durch den abschließenden Verkauf aller Grundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest ist mit einem positiven Betriebsergebnis zu rechnen.

Großpösna, 20. Mai 2020

Daniel Strobel
Geschäftsführer

BILANZ

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,50	0,50	II. Kapitalrücklage		2.295.418,75	2.295.418,75
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		971.595,04-	904.574,63-
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	880.696,62		905.786,62	IV. Jahresüberschuss		601.629,33	67.020,41-
2. technische Anlagen und Maschinen	8.757,00		10.691,00	B. Rückstellungen			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.042,50		8.483,00	1. sonstige Rückstellungen		66.286,68	18.147,15
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	903.496,12	0,00	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.109,64		331.802,86
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.925,62		451.350,70
1. fertige Erzeugnisse und Waren	879.473,18		950.553,70	3. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern Euro 2.133,60 (Euro 1.701,45)	<u>7.435,64</u>	155.470,90	10.040,05
2. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	879.473,18	10.380,00	D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.642,76	6.667,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.309,17		7.985,70				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.000,46</u>	11.309,63	15.473,23				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		379.249,76	251.025,04				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.324,19	7.452,70				
		2.179.853,38	2.167.831,49			2.179.853,38	2.167.831,49

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.464.320,76	379.064,41
2. sonstige betriebliche Erträge		5.733,26	5.841,47
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Wa- ren		600.377,88	50.709,15
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	68.050,28		82.931,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>15.149,27</u>	83.199,55	18.307,32
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		30.523,54	28.776,11
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		137.543,86	264.936,68
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1.099,23
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.672,72	2.704,32
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,18-</u>	<u>0,20-</u>
10. Ergebnis nach Steuern		606.736,65	62.360,13-
11. sonstige Steuern		5.107,32	4.660,28
12. Jahresüberschuss		<u>601.629,33</u>	<u>67.020,41-</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Dorf- und Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für die Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: Dorf- und Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Firmensitz laut Registergericht: Großpösna

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Leipzig

Register-Nr.: 8661

C. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

D. Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung**Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich Jahresabschluss- und Prüfungsgebühren, die zukünftigen Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie noch anfallende Aufwendungen für im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits verkaufte Flächen des

Angabe zu Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach den Fristigkeiten wie folgt zusammen (in Klammern gesetzte Werte = Vorjahreswerte):

	gesamt EUR	Restlaufzeit		
		bis ein Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	größer 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	118.109,64 (331.802,86)	12.142,53 (21.978,97)	31.446,50 (239.078,82)	74.520,61 (70.745,07)
Verbindlichkeiten Lief. u. Leistungen	29.925,62 (451.350,70)	29.925,62 (451.350,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	7.435,64 (10.040,05)	2.383,46 (3.750,91)	0,00 (0,00)	5.052,58 (6.289,14)
gesamt	155.470,90 (793.193,61)	44.451,61 (477.080,58)	31.446,50 (239.078,82)	79.573,19 (77.034,21)

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen sowie aus dem Verkauf von Flächen im Baugebiet Muckern-Südwest.

E. sonstige Angaben

Honorar des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung des Geschäftsjahres berechnete Honorar beträgt EUR 2.650,00 netto.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 5.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörten im Geschäftsjahr an:

Herr Daniel Strobel, Hauptamtsleiter der Gemeinde Großpösna

Die Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung unterbleiben unter Hinweis auf die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

Frau Dr. Gabriela Lantzsch, Bürgermeisterin der Gemeinde Großpösna, Vorsitzende

Herr Jörg Stephani, Bauingenieur, stellvertretender Vorsitzender

Frau Rita Ackermann, Angestellte

Herr Detlef Richter, Angestellter

Herr Andreas Möbius, Schlosser

Herr Paul-Friedrich Loose, Vorruhestandsbezieher

Herr Patrick Wiederanders, Bauamtsleiter der Gemeinde Großpösna

Herr Marc Etzold, Diplom Wirtschaftsingenieur

Im Geschäftsjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 1.800,00 geleistet.

Großpösna, 20. Mai 2020

Daniel Strobel
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

zum

31. Dezember 2019

Anschaffungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		
Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
743,75	0,00	0,00	0,00	743,75	743,25	0,00	0,00	0,00	743,25	0,50	0,50
743,75	0,00	0,00	0,00	743,75	743,25	0,00	0,00	0,00	743,25	0,50	0,50
3.004.732,16	0,00	0,00	0,00	3.004.732,16	2.098.945,54	25.090,00	0,00	0,00	2.124.035,54	880.696,62	905.786,62
15.463,80	0,00	0,00	0,00	15.463,80	4.772,80	1.934,00	0,00	0,00	6.706,80	8.757,00	10.691,00
27.831,86	9.059,04	0,00	400,00	36.490,90	19.348,86	3.499,54	0,00	400,00	22.448,40	14.042,50	8.483,00
3.048.027,82	9.059,04	0,00	400,00	3.056.686,86	2.123.067,20	30.523,54	0,00	400,00	2.153.190,74	903.496,12	924.960,62
3.048.771,57	9.059,04	0,00	400,00	3.057.430,61	2.123.810,45	30.523,54	0,00	400,00	2.153.933,99	903.496,62	924.961,12

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, zum 31. Dezember 2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna:

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, – 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 habe ich den Lagebericht der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner 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 erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

genstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine 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 meine 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 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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.
- gewinne ich 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der

Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich 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.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere 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 ich während meiner Prüfung feststelle.

Leipzig, den 30.06.2020

Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019

Fakultative Anlagen

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH
Sitz:	Großpösna
Rechtsform:	GmbH
Anschrift:	Im Rittergut 2 04463 Großpösna
Gründung:	Die Gesellschaft wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 15.11.1993 gegründet.
Handelsregister- eintragung:	Amtsgericht Leipzig, HRB 8661
Gesellschaftsvertrag:	Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt geändert durch Gesellschaftsbeschluss vom 16.04.2018.
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Zweck der Gesellschaft ist es, die Gemeinde Großpösna bei der Entwicklung ihrer Ortsteile zu unterstützen.</p> <p>Zweck der Gesellschaft ist ferner die Entwicklung, Realisierung und Unterhaltung der Infrastruktur am Störmthaler See mit dem dazu notwendigen Flächenmanagement, sowie die Bewirtschaftung von Flächen am Störmthaler See.</p> <p>Weiterhin soll die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben Wohngebäude und Grundstücke erwerben, veräußern, errichten, sanieren sowie modernisieren und verwalten.</p>
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr

Gezeichnetes Kapital:	Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2019:	
		26.000,00 Euro
	Alleinige Gesellschafterin ist:	
	Gemeinde Großpösna	
	mit einer Stammeinlage von	26.000,00 Euro
	Das Stammkapital ist voll eingezahlt.	
Geschäftsführung/ Vertretung:	Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.	
	Geschäftsführer war im Berichtszeitraum:	
	Herr Daniel Strobel	
Aufsichtsrat:	Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.4) aufgeführt.	
Größe der Gesellschaft:	Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 1 HGB als eine kleine Kapitalgesellschaft.	

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019**

Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Grimma

Steuernummer: 238/107/03822

Letzte steuerliche

Außenprüfungen:

Die letzte Betriebsprüfung wurde in der Zeit von Oktober 1998 bis März 1999 für die Jahre 1995 - 1997 durchgeführt.

Die letzte Lohnsteuer-Außenprüfung wurde am 20. März 2018 für den Prüfungszeitraum Januar 2014 bis Dezember 2017 durchgeführt.

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

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 Verteilung der Aufgaben zwischen Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsleitung ist im Gesellschaftsvertrag geregelt. Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation der Geschäftsleitung existieren nicht. Da es sich um ein Unternehmen mit durchschnittlich 5 Arbeitnehmern handelt, werden Absprachen bezüglich Zuständigkeiten überwiegend mündlich getroffen. Die bestehenden Regelungen sind den Bedürfnissen des Unternehmens angemessen.

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

Im Berichtsjahr fanden zwei Gesellschafterversammlungen und fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Bei Bedarf wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die Sitzungen wurden durch Protokolle dokumentiert, die mir in Kopie vorliegen.

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

Der Geschäftsführer ist nach eigenen Angaben in keinen Aufsichtsräten und in keinem anderen Kontrollgremium i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig. Für mich haben sich keine anderweitigen Erkenntnisse ergeben.

- 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 Bezüge der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses wurde unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis meiner Prüfung nicht zu beanstanden.

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, wird danach verfahren und erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein formalisierter Organisationsplan besteht nicht. Den Mitarbeitern werden die Aufgaben durch Arbeitsvertrag zugeordnet. Bei Berührungen der Zuständigkeitsbereiche werden interne Absprachen getroffen. Dies ist der Größe des Unternehmens angemessen.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Abweichungen vom Organisationsplan ergeben, da es keinen formalisierten Plan gibt.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention werden durch das 4-Augenprinzip geregelt.

- 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?

Arbeitsanweisungen für Entscheidungsprozesse sind vorhanden und ausreichend.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen ist vorhanden und der Größe der Gesellschaft angemessen.

FRAGENKREIS 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen entspricht nach meiner Einschätzung den spezifischen Bedürfnissen und der Größe der Gesellschaft. Der aktuelle Planungshorizont erstreckt sich bis zum Jahr 2022.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Für die finanziellen Teile des Wirtschaftsplans werden regelmäßig Plan-Ist-Vergleiche erstellt, ausgewertet und die Planabweichungen untersucht.

Über die Ergebnisse der Plan-Ist-Vergleiche wird regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen berichtet.

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

Das Rechnungswesen entspricht nach meinen Erkenntnissen der aktuellen Größe und den derzeitigen Anforderungen der Gesellschaft. Rechnungen, Bankbelege sowie sonstige Nachweise sind geordnet abgelegt und die Konten sowie das Kassenbuch werden ordnungsgemäß geführt. Buchungsrückstände laufender Geschäftsvorfälle habe ich nicht festgestellt.

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

Ein Finanzmanagement ist in angemessenem Umfang eingerichtet. Die laufende Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung sind gewährleistet. Mit der Bank bestehen Vereinbarungen über ein Tagesgeldmanagement, so dass Liquiditätsüberschüsse verzinslich angelegt werden.

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 Cashmanagement ist nicht eingerichtet.

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

Meine Prüfung ergab keine Hinweise, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt und einbezogen werden. Die beim Verkauf der Grundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest vereinbarten Kaufpreise sind bisher vollständig eingegangen. Ein weiterer großer Teil der Einnahmen entfällt auf Mieteinnahmen. Diese werden durch Dauermietrechnungen abgerechnet. Der Zahlungseingang wird überwacht. Das vorhandene Mahnwesen ist der Größe der Gesellschaft angemessen und gewährleistet den zeitnahen und effektiven Einzug der Forderungen.

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

Das Controlling umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Es bestehen weder Tochtergesellschaften noch Beteiligungen.

FRAGENKREIS 4:

Risikofrüherkennungssystem

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

Ein formales Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG ist nicht eingerichtet und erscheint auch aufgrund der Gesamtsituation nicht erforderlich.

Das Überwachungssystem der Gesellschaft besteht deshalb im Wesentlichen in der Wirtschaftskontrolle (Plan-Ist-Vergleich zur Abwicklung des Wirtschaftsplans) sowie der Auswertung und der Analyse der Daten der Finanzbuchhaltung zur Sicherstellung der Einhaltung des Wirtschaftsplans.

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

Die vorhandenen Überwachungsinstrumente erscheinen ausreichend, um wesentliche Risiken rechtzeitig zu erkennen. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass keine ausreichenden Maßnahmen zur Risikoüberwachung durchgeführt werden.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine Dokumentation der unter Buchstabe a) genannten Plan-Ist-Vergleiche wird durchgeführt.

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

Frühwarnsignale wurden bisher nicht definiert; nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist das für die Gesellschaft auch nicht erforderlich.

FRAGENKREIS 5:

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Der Einsatz solcher Instrumente erfolgte bisher in der Gesellschaft nicht und ist künftig auch nicht vorgesehen, so dass hierzu keine schriftlichen Festlegungen erforderlich sind.

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

Derartige Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft generell nicht eingesetzt.

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

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

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

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

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

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

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

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

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

FRAGENKREIS 6:

Interne Revision

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

In Anbetracht der relativ kleinen Größe der Gesellschaft verfügt sie über keine eigene Interne Revision. Teilaufgaben der internen Revision werden durch den Aufsichtsrat und die Geschäftsführerin wahrgenommen.

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

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

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

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

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

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

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

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

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

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

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?

Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt, außerdem bestehen auch keine aus Vorjahren.

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

Derartige Maßnahmen wurden nach Auskunft des Geschäftsführers nicht vorgenommen. Auch nach meinen Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte für derartige Maßnahmen ergeben.

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

Bei meiner Prüfung haben sich solche Anhaltspunkte nicht ergeben.

FRAGENKREIS 8:

Durchführung von Investitionen

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

Die Investitionsplanung ist dem Umfang der Investitionen nach angemessen. Insbesondere vor dem Kauf der Flächen des Baugebietes Muckern-Südwest wurden detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen dazu durchgeführt. In 2019 wurden diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen aktualisiert.

Für das Anfang 2020 angeschaffte E-Auto wurden aufgrund des 80 %-Zuschusses keine detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

- 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)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Informationen zu Preisen wurden in ausreichendem Umfang eingeholt.

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

Die Einhaltung wird im Rahmen des Plan-Ist-Vergleiches zur Abwicklung des Wirtschaftsplans

überwacht.

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

Bei der in 2018 und 2019 vorgenommenen kompletten Dachsanierung im Rittergutshof 1 hat sich eine Kostenüberschreitung ergeben, die sich daraus ergab, dass erst bei der Durchführung der genaue Umfang der erforderlichen Maßnahmen erkennbar wurde.

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

Im Rahmen meiner Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Abschluss derartiger Verträge.

FRAGENKREIS 9:

Vergaberegelungen

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

Diese Frage entfällt, da im Geschäftsjahr die für die Anwendung dieser Vergaberegelungen geltenden Schwellenwerte nicht überschritten wurden.

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

Konkurrenzangebote werden eingeholt, so z.B. vor dem Kauf des E-Autos.

FRAGENKREIS 10:

Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Geschäftsführer hat dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner am 09.01.2019, am 08.03.2019, am 20.06.2019, am 16.09.2019 und am 18.11.2019 abgehaltenen Sitzungen entweder über die gesamte wirtschaftliche Lage des Unternehmens oder über besondere Vorgänge Bericht erstattet.

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

Die Berichte vermitteln grundsätzlich einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage 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?

Über wesentliche Vorgänge im Unternehmen wird dem Aufsichtsrat zeitnah berichtet.

Bei meiner Prüfung habe ich keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und/oder wesentliche Unterlassungen festgestellt.

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

Besondere Wünsche des Aufsichtsrates zur Berichterstattung durch den Geschäftsführer im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG lagen nicht vor.

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

Anhand der mir vorliegenden Protokolle und Unterlagen sowie den mir gegebenen Auskünften konnten keine Anhaltspunkte dafür festgestellt werden, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

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

Eine D&O-Versicherung besteht.

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

Diese Frage entfällt, da auskunftsgemäß im Berichtsjahr keine derartigen Konflikte gemeldet wurden.

FRAGENKREIS 11:

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nach meinen Feststellungen verfügt die Gesellschaft nicht im wesentlichen Umfang über offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Bestände sind weder auffallend hoch noch auffallend niedrig.

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

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

FRAGENKREIS 12:

Finanzierung

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

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 89,5 % über Eigenkapital, zu 3,7 % über langfristig verfügbaren Fremdkapital und zu 6,8 % über mittel- und kurzfristig verfügbaren Fremdkapital finanziert.

Zahlungsverpflichtungen aus Investitionen bestanden am Abschlussstichtag im Umfang von TEUR 52 brutto für ein E-Auto.

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

Die Gesellschaft ist kein Konzernunternehmen.

- 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 wurde nicht durch Fördermittel der öffentlichen Hand gefördert.

FRAGENKREIS 13:

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2019 über ein Eigenkapital von über EUR 1,95 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug 89,5 % und lag damit im sehr guten Bereich. Dementsprechend bestehen keine Finanzierungsprobleme.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag sieht die Verrechnung mit dem Verlustvortrag vor. Der Gewinnverwendungsvorschlag steht im Einklang mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

FRAGENKREIS 14:

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Die Gesellschaft erstellt keine Spartenrechnung.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist entscheidend von vollzogenen Grundstücksverkäufen im Baugebiet Muckern-Südwest beeinflusst worden.

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

Das Unternehmen befindet sich nicht in einem Konzernverbund. Die Leistungen an die Gesellschafterin erfolgen zu angemessenen Konditionen. Zur Erschließung der Flächen des Baugebietes Muckern-Südwest hat die Gesellschaft einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Großpösna abgeschlossen. Nach diesem Vertrag hat die Gemeinde Großpösna die Erschließungsarbeiten kostendeckend und damit ohne Gewinnerzielung übernommen.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Konzessionsabgaben sind nicht zu leisten.

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?

Ein verlustbringendes Geschäft war im Berichtsjahr wiederum die Bewirtschaftung der Mehrzweckhalle im Rittergutshof 4 in Dreiskau-Muckern. Das Defizit betrug im Berichtsjahr mit leicht höherer Auslastung TEUR 12.

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

Die Abgabe der Mehrzweckhalle wird nach Angaben der Geschäftsführung geprüft.

FRAGENKREIS 16:

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Diese Frage entfällt, da ein Jahresüberschuss erzielt wurde.

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

Diese Frage entfällt, da ein Jahresüberschuss erzielt wurde.