

Bericht über die Prüfung
des Jahresabschlusses zum 31.12.2012
und des Lageberichts für 2012
der Tabarzer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
- Auszug -

BavariaTreuAG

- 8 Damit ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.

2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 9 Bei der Durchführung unserer Abschlussprüfung haben wir folgende Tatsachen festgestellt, welche die Entwicklung der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen könnten:
- Die hohe Leerstandsquote (29,9 % zum 31.12.2012; 26,1 % zum 31.12.2011), die hohe Kapitaldienstquote (59,3 %) sowie die damit verbundene geringe Tilgungskraft (Faktor 1,2) beeinträchtigt die Entwicklung der Gesellschaft erheblich.
 - Zum 31.12.2012 sind die langfristigen Investitionen nicht ausreichend mit Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital finanziert. Der Kapitalbedarf beträgt zum Stichtag T€ 54,8. Die Vermögenslage ist allerdings noch als geordnet anzusehen.

II. Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung und sonstige Unregelmäßigkeiten

1. In der Rechnungslegung

- 10 Folgende wesentliche Unrichtigkeiten/Verstöße gegen Rechnungslegungsvorschriften sind uns bei unseren Prüfungshandlungen bekannt geworden, aufgrund dessen wir den Bestätigungsvermerk eingeschränkt haben, da sich hieraus Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben:
- Zum 31.12.2012 wird unter dem Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten eine Remise mit Anschaffungskosten von T€ 74,0 vermindert um planmäßige Abschreibungen von T€ 10,1 bilanziert. Ein Ausweis des dazugehörigen Grundstücks ist nicht erfolgt. Nachweise darüber konnten uns nicht vorgelegt werden.
 - Die Forderungen aus Vermietung von T€ 219,0 sind nicht ausreichend nachgewiesen. Eine Altersstruktur der Forderungen konnte nicht vorgelegt werden. Über alternative Prüfungshandlungen konnte keine hinreichende Sicherheit über den Bestand der Forderungen erlangt werden.
 - Die Verbindlichkeiten aus Vermietung von T€ 44,6 sind nicht ausreichend nachgewiesen. Über alternative Prüfungshandlungen konnte keine hinreichende Sicherheit über den Bestand der Verbindlichkeiten erlangt werden.
 - Über die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von T€ 892,1 konnte kein Vertrag zwischen der Gemeinde Tabarz und der Gesellschaft vorgelegt werden. Auch eine Anforderung einer Saldenbestätigung von der Gemeinde Tabarz (in Form einer Offenen-Posten-Liste) bestätigte eine Verbindlichkeit der TWG mbH gegenüber der Gemeinde Tabarz nicht.

Da es sich offensichtlich um Altschulden für von der Gesellschaft übernommene Grundstücke handelt und die TWG mbH das Darlehen der Deutschen Kreditbank AG planmäßig tilgt, wurde das Darlehen wie in den Vorjahren passiviert.

- Die in den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung erfassten Sollmieten T€ 1.016,6 sind nicht ausreichend nachgewiesen; ein Sollmietenveränderungsnachweis konnte nicht vorgelegt werden.
- Die in den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung erfassten Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2011 von T€ 344,7 sind mit der vorliegenden Betriebskostenabrechnung 2011 nicht abstimmbare. Es ergab sich eine Differenz von T€ 48,9.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von T€ 73,3 enthalten. Nachweise über den Inhalt des Ausweises konnten uns nicht vorgelegt werden. Über alternative Prüfungshandlungen konnte keine hinreichende Sicherheit über den Inhalt der periodenfremden Erträge erlangt werden.
- In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für "Leerwohnungen Betriebskosten Vorjahr" von T€ 63,5 enthalten, die nicht ordnungsgemäß ist. Zum Einen konnte durch alternative Prüfungshandlungen keine hinreichende Sicherheit über den Bestand der Aufwendungen für "Leerwohnungen Betriebskosten Vorjahr" erlangt werden; zum Anderen hat der Ausweis von Erlösschmälerungen auf Betriebskosten des Vorjahres unter den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung zu erfolgen.
- In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Forderungsausfälle der Vorjahre von T€ 19,9 enthalten. Der Ausweis erfolgte nicht ordnungsgemäß. Weiterhin konnten uns die Forderungen nicht einzeln nachgewiesen werden. Durch alternative Prüfungshandlungen konnte keine hinreichende Sicherheit über den Bestand der Forderungsausfälle erlangt werden.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Instandhaltungskosten für die bewirtschafteten Objekte der TWG mbH von T€ 85,4; der Ausweis ist nicht ordnungsgemäß. Die Instandhaltungskosten sind als Aufwendungen für Hausbewirtschaftung zu erfassen. Des Weiteren konnte die Höhe der Instandhaltungskosten durch alternative Prüfungshandlungen nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden, da das Hauptbuch (T€ 85,4) und Nebenbuch (T€ 84,9) nicht übereinstimmen.

2. Sonstige Unregelmäßigkeiten

11 Berichtspflichtige Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie gegen gesellschaftsvertragliche Regelungen im Berichtszeitraum haben wir wie folgt festgestellt:

- Die Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 erfolgte am 21.5.2014. Gemäß § 14.1 des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen.
- Abweichend von § 11.4 des Gesellschaftsvertrags fand die ordentliche Gesellschafterversammlung nicht in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2010 hat am 15.6.2012 und die Feststellung des Jahresabschlusses 2011 hat am 18.7.2013 stattgefunden.
- Abweichend von § 13.1 des Gesellschaftsvertrags wurde kein Wirtschaftsplan für die Gesellschaft (Bereich Wohnungswirtschaft und Kurverwaltung) drei Monate vor Beginn des neuen Geschäftsjahres aufgestellt. Ein Wirtschaftsplan wurde lediglich für den Bereich Kurverwaltung erstellt.
- Bis zum 31.12.2012 wurden Gesellschafterdarlehen an das Tochterunternehmen tabbs vital GmbH von T€ 364,0 gewährt. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23.6.2011 wurde der Geschäftsführer ermächtigt, maximal T€ 330,0 auszuführen. In Höhe von T€ 34,0 wurden nicht durch den Gesellschafter genehmigte Darlehen an das Tochterunternehmen tabbs vital GmbH ausgezahlt.

