

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 2020

Ertrags- und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.618,1	1.582,1	36,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	67,5	60,7	6,8
Bestandsveränderungen	-28,6	11,2	-39,8
	<u>1.657,0</u>	<u>1.654,0</u>	<u>3,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	531,4	567,5	36,1
Instandhaltungsaufwand	196,1	180,0	-16,1
Personalaufwendungen	192,4	196,0	3,6
Abschreibungen	528,7	287,8	-240,9
Zinsaufwand	115,1	148,3	33,2
übrige Aufwendungen	91,2	107,4	16,2
	<u>1.654,9</u>	<u>1.487,0</u>	<u>-167,9</u>
Betriebsergebnis	<u>2,1</u>	<u>167,0</u>	<u>-164,9</u>
Zinsergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>2,1</u>	<u>167,0</u>	<u>-164,9</u>

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 2,1 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis, bedingt durch die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, um 164,9 TEUR gemindert. (VJ Jahresüberschuss: 167,0 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 6,8 TEUR höhere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erhöhten sich hier um 7,7 TEUR. Ferner erhöhten sich die Erstattungen aus Versicherungsentschädigungen um 11,1 TEUR, wohingegen im Geschäftsjahr keine Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen ausgewiesen werden.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36,1 TEUR gemindert. Da zum Prüfungsbeginn noch nicht alle Endrechnungen für die Abrechnungsfirma ISTA vorlagen, wurden vorsichtshalber 10,0 TEUR Rückstellungen für den Abrechnungsservice eingestellt.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 16,1 TEUR.

Die Minderung in der Position Personalkosten um 3,6 TEUR ist auf die Erhöhung der umlagefähigen Kosten des Hauswartes im Rahmen der Betriebskosten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden leerstandsbedingt außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund dauerhafter Ertragsminderung in Höhe von 271,0 TEUR (VJ 29,3 TEUR) für die Liegenschaft Friedensring 15 – 17 in der Gemeinde Zielitz vorgenommen.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 33,2 TEUR. Die übrigen Aufwendungen reduzierten sich um 16,2 TEUR.

3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist mit einer Reduzierung des Bilanzvolumens um 8,5 TEUR nahezu unverändert geblieben. Das Anlagevermögen (95,1%) erhöht sich um 28,3 TEUR, obwohl den Investitionen in den Bestand in Höhe von 542,0 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 528,7 TEUR davon 271,0 TEUR für außerplanmäßige Abschreibungen, gegenüberstehen. Die Forderung aus Grundstücksverkauf reduzierten sich um die planmäßige Tilgung des Käufers in Höhe von 7,2 TEUR.

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Forderungen aus Hausbewirtschaftung. Dieser Sachverhalt spiegelt sich in der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 32,9 TEUR wieder. Gegenläufig wirken sich die Minderung der liquiden Mittel um 63,3 TEUR aus, da die Kreditlinie für die Finanzierung der Neubaumaßnahme erst im Geschäftsjahr 2021 weiter abgefordert wird.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital um 2,2 TEUR. Das langfristige Fremdkapital mindert sich trotz der Neukreditaufnahme in Höhe von 290,0 TEUR um 142,2 TEUR, was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleitungen zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 14,6 TEUR sowie die der Rechnungsabgrenzungsposten um 2,9 TEUR. Dem entgegen steht eine Erhöhung der Verbindlichkeiten um 160,9 TEUR.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 33,5 %. (VJ: 33,4 %).

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31. Dezember				Verände-
	2020		2019		rungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.871,6	95,0	10.858,3	94,8	13,3
Finanzanlagen	15,0	0,1	0,0	0,0	15,0
Ford. Grundstücksverkauf	0,4	0,0	7,6	0,1	-7,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>10.887,0</u>	<u>95,1</u>	<u>10.865,9</u>	<u>94,9</u>	<u>21,1</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	6,3	0,1	5,5	0,0	0,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	71,0	0,6	38,1	0,3	32,9
Liquide Mittel	479,2	4,2	542,5	4,7	-63,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	<u>558,8</u>	<u>4,9</u>	<u>588,4</u>	<u>5,1</u>	<u>-29,6</u>
Bilanzvolumen	<u>11.445,8</u>	<u>100,0</u>	<u>11.454,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-8,5</u>
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	3.994,4	34,9	3.992,2	34,9	2,2
Sonderposten für Investitionszuschuss	666,5	5,8	678,4	5,9	-11,9
Fremdkapital	6.411,1	56,0	6.553,3	57,2	-142,2
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	37,2	0,3	38,8	0,3	-1,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,0	5,1	0,1	-0,4
	<u>11.113,9</u>	<u>97,2</u>	<u>11.267,8</u>	<u>98,4</u>	<u>-153,9</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	26,8	0,2	39,8	0,3	-13,0
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	294,9	2,6	134,0	1,2	160,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,2	0,1	12,7	0,1	-2,5
	<u>331,9</u>	<u>2,8</u>	<u>186,5</u>	<u>1,6</u>	<u>145,4</u>
Bilanzvolumen	<u>11.445,8</u>	<u>100,0</u>	<u>11.454,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-8,5</u>

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In vorgenannter Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.904,5	11.941,5
./. Unfertige Leistungen	-458,7	-487,2
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	11.445,80	11.454,30
Veränderungen zum Vorjahr	-0,1%	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2020 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Investitionen / Zugänge		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,8	
Anlagen im Bau Neubau "Am Mühlberg 9"	534,2	
Finanzanlagen	15,0	557,0
Abgänge / Abschreibungen		
Buchwertabgänge bei Verkauf	0,0	
planmäßige Abschreibung	-257,7	
außerplanmäßige Abschreibung Wohnbauten	-271,0	-528,7
		28,3

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	479,2	542,5	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			-63,3
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	73,3	40,4	32,9
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-26,8	-39,8	13
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	-243,8	-114,7	-129,1
Über-/Unterdeckung I	281,9	428,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-146,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	465,0	492,7	-27,7
Erhaltene Anzahlungen	-520,0	-519,2	-0,8
Überdeckung II	226,9	401,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-55,0 -175,0

Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gewährleistet. In der vorgenannten Liquiditätsrechnung wurden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres aufgezeigt. Sie wurde um die Liquiditätsstufe zweiten Grades durch Einbeziehung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (abzüglich der erhaltenen Anzahlungen) erweitert.

Zum Ende des Geschäftsjahres ergibt sich eine Liquidität ersten Grades in Höhe von TEUR 479,2 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 281,9. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 226,9.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.