

### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### 3.1 Ertragslage

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

	2021		2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.627,6	93,0	1.618,1	97,7	9,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	38,3	2,2	67,5	4,1	-29,2
Bestandsveränderungen	83,9	4,8	-28,6	-1,7	112,5
	<u>1.749,8</u>	<u>100,0</u>	<u>1.657,0</u>	<u>100,0</u>	92,8
Betriebskosten und					
Grundsteuer	-618,3	-35,3	-531,4	-32,1	86,9
Instandhaltungsaufwand	-203,3	-11,6	-196,1	-11,8	7,2
Personalaufwendungen	-201,2	-11,5	-192,4	-11,6	8,8
Abschreibungen	-362,2	-20,7	-528,7	-31,9	-166,5
Zinsaufwand	-97,3	-5,6	-115,1	-6,9	-17,8
übrige Aufwendungen	-89,2	-5,1	-91,2	-5,5	-2,0
	<u>-1.571,5</u>	<u>-89,8</u>	<u>-1.654,9</u>	<u>-99,9</u>	-83,4
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>178,3</u>	<u>10,2</u>	<u>2,1</u>	<u>0,1</u>	176,2
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,1</u>		<u>0,0</u>		0,1
<u>Jahresergebnis</u>	<u>178,4</u>		<u>2,1</u>		176,3

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 178,4 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis, obwohl im Geschäftsjahr ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 100,0 TEUR vorgenommen wurden, um 176,3 TEUR erhöht. (VJ Jahresüberschuss: 2,1 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9,5 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 29,2 TEUR geringere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Hauptursache für diese Veränderung beruht auf der Tatsache, dass um 6,0 TEUR geringere Auflösungen von Rückstellungen vorgenommen wurden. Ferner verminderten sich um 19,6 TEUR die Einnahmen aus Versicherungsentschädigungen.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 86,9 TEUR erhöht. Als Hauptfaktor wäre hier die Position Heizkosten zu benennen.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 7,2 TEUR.

Auf Grund einer Lohnerhöhung für die Mitarbeiter werden um 8,8 TEUR höhere Lohnkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden leerstandsbedingt nochmals außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund dauerhafter Ertragsminderung in Höhe von 100,0 TEUR (VJ 271,0 TEUR) für die Liegenschaft Friedensring 15 – 17 in der Gemeinde Zielitz vorgenommen.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 17,8 TEUR. Die übrigen Aufwendungen reduzierten sich um 1,5 TEUR.

### **3.2 Vermögenslage**

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

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2021		2020		
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.747,6	94,7	10.871,6	95,0	-124,0
Finanzanlagen	15,0	0,1	15,0	0,1	0,0
Ford. Grundstücksverkauf	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10.762,6	94,8	10.887,0	95,1	-124,4
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	8,3	0,1	0,0	0,0	8,3
Übriges Vorratsvermögen	8,5	0,1	6,3	0,1	2,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20,4	0,2	71,0	0,6	-50,6
Liquide Mittel	556,3	4,8	479,2	4,2	77,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	595,8	5,2	558,8	4,9	37,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>11.358,4</b>	<b>100,0</b>	<b>11.445,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-87,4</b>
<b>Passiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.172,8	36,8	3.994,4	34,9	178,4
Sonderposten für Investitionszuschuss	654,6	5,8	666,5	5,8	-11,9
Fremdkapital	6.330,7	55,7	6.411,1	56,0	-80,4
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	35,5	0,3	37,2	0,3	-1,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,0	4,7	0,1	-0,5
	11.197,8	98,6	11.113,9	97,1	83,9
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	15,1	0,1	26,8	0,2	-11,7
Verbindlichkeiten	136,9	1,2	294,9	2,6	-158,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8,6	0,1	10,2	0,1	-1,6
	160,6	1,4	331,9	2,9	-171,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>11.358,4</b>	<b>100,0</b>	<b>11.445,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-87,4</b>

Die Vermögenslage hat sich um 87,4 TEUR gemindert.

Das Anlagevermögen (94,7%) minderte sich um 124,0 TEUR. Hier standen den Investitionen in den Bestand in Höhe von 244,6 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 362,2 TEUR davon 100,0 TEUR für außerplanmäßige Abschreibungen, gegenüber.

Im Geschäftsjahr erhöhten sich das übrige Vorratsvermögen um 2,2 TEUR und die liquiden Mittel um 77,1 TEUR. Gegenläufig wirkt sich die Minderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 50,6 TEUR aus. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden ohne Veränderung ausgewiesen.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital um 178,4 TEUR. Hier spiegelt sich der im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Bilanzgewinn wider. Das langfristige Fremdkapital mindert sich trotz der Abforderung des Restbetrages aus der Neukreditaufnahme des Jahres 2020 in Höhe von 360,0 TEUR um 80,4 TEUR, was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleistungen zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 13,4 TEUR sowie die der Rechnungsabgrenzungsposten um 1,6 TEUR. Weiterhin vermindern sich die Verbindlichkeiten um 158,0 TEUR.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 35,1 %. (VJ: 33,5 %).

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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.892,7	11.904,5
./. Unfertige Leistungen	-534,3	-458,7
<b>Bilanzvolumen lt. Vermögenslage</b>	<b>11.358,40</b>	<b>11.445,80</b>
<b>Veränderungen zum Vorjahr</b>	<b>-0,8%</b>	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2021 wie folgt:

	TEUR	TEUR
<b>Investitionen / Zugänge</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,7	
Anlagen im Bau Neubau "Am Mühlenberg 9"	241,9	244,6
<b>Abgänge / Abschreibungen</b>		
Buchwertabgänge bei Verkauf	-5,3	
Buchwertabgänge Immaterielle VG und BGA	-1,1	
planmäßige Abschreibung	-262,2	
außerplanmäßige Abschreibung Wohnbauten	-100,0	-368,6
		<b>-124,0</b>

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember		Veränderungen TEUR
	2021 TEUR	2020 TEUR	
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
<b>Liquide Mittel</b>	556,3	479,2	
<b>Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			77,1
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	22,7	73,3	-50,6
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-15,1	-26,8	11,7
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	-145,5	-243,8	98,3
Über-/Unterdeckung I	418,4	281,9	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			136,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	551,1	465,0	86,1
Erhaltene Anzahlungen	-534,3	-520,0	-14,3
Überdeckung II	435,2	226,9	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			208,3

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 556,3 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 418,4. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 435,2.

**Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.**