

Beteiligungsbericht Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH

(erarbeitet anhand des geprüften Jahresabschlussberichtes- per 31.12.2021 der Gesellschaft)

Rechtliche Verhältnisse

Name des Unternehmens:	Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
Rechtsform:	privat rechtlich kleine Kapitalgesellschaft lt. § 267 Abs. 1 HGB
Sitz der Gesellschaft:	39435 Egeln Magdeburger Straße 20
Gründung:	01. Januar 1991
Stammkapital: (bei Gründung)	50.400 DM
Eintragung im Handelsregister:	Amtsgericht Stendal HRB-Nr. 102647 seit 25.02.1992
Gesellschaftsvertrag:	Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. April 2010 geändert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. April 2010. Zuletzt wurde der Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafterversammlung sowie notarieller Beurkundung vom 1. September 2021 neu gefasst. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. März 2022.
Gegenstand des Unternehmens:	Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, Erbbaurechten und sonstigen grundstücksgleichen Rechten zur Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung sowie die Verwaltung von Wohnungen, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für Dritte. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt sich an anderen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen, derartige Unternehmen zu erwerben, zu pachten und ihre Geschäfte zu führen, soweit diese Unternehmen der Erfüllung öffentlicher Zwecke im Sinne der kommunalrechtlichen Vorschriften dienen.

Zulassungen: Mit Bescheid vom 14. September 1995 wurde der Gesellschaft Landkreis Aschersleben-Staßfurt die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt.

Geschäftsjahr: Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital : Das gezeichnete Stammkapital des Unternehmens ist in voller Höhe eingebracht und beträgt entsprechend des Handelsregisterauszuges vom 22. Mai 2012

898.150 EUR.

Es wird von folgenden Gesellschaftern gehalten:

Stadt Egel	97.300,00 €
Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 €
Stadt Hecklingen	84.300,00 €
Gemeinde Bördeau	93.600,00 €
Stadt Gröningen	63.900,00 €
Stadt Kroppenstedt	28.500,00 €
Stadt Staßfurt	367.300,00 €
Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 €
	<u>898.150,00 €</u>

Organe der Gesellschaft: Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer: **Sebastian Alpers**, Magdeburg, ab 01. Februar 2018
(Eintragung im Handelsregister: 12. Februar 2018)
Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer,
Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

Aufsichtsrat: Der Aufsichtsrat ist gemäß § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages mit sechs Mitgliedern besetzt:

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender	Herr Sven Wagner ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt Fachberater Prävention AOK Sachsen-Anhalt
Stellvertretender Vorsitzender	Herr Reinhard Luckner Bürgermeister der Stadt Egel, Pensionär
Mitglied	Herr Peter Fries Bürgermeister der Gemeinde Bördeau, Rentner
Mitglied	Herr Dr. Roger Stöcker Stadtrat der Stadt Hecklingen, Dozent
Mitglied	Herr Detlef Kasten Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel, Rentner
Mitglied	Herr Joachim Willamowski Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt, Rentner

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 12.000,00 EUR. (Vorjahr 12.000,00 EUR)

Im Geschäftsjahr 2021 fanden nach den vorliegenden Protokollen vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beratung und Verabschiedung des Finanz- und Wirtschaftsplans 2021
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2020 auf neue Rechnung vorzutragen
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Beauftragung der DOMUS AG mit der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024

Gesellschafterversammlung: Die Rechte der Gesellschafter wird gemäß Gesetz und Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei Gesellschafterversammlungen statt. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
- Vortrag Jahresüberschuss 2020 auf neue Rechnung
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 sowie 2020
- Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024 an die DOMUS AG

Offenlegung: Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen 2020 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers fristgemäß eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse: Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Staßfurt unter der Steuernummer 107/105/03163 geführt und ist als Kapitalgesellschaft unbeschränkt steuerpflichtig.

Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2020 vor.

Der vortragsfreie Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 T€ 7.973,5.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 T€ 16.868,6.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2020 und deren Fortschreibung bis zum 31. Dezember 2021 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Die letzte steuerliche Großbetriebsprüfung erfolgte im Geschäftsjahr 2013 und umfasste die Veranlagungszeiträume von 2008 bis 2011. Es ergaben sich keine Feststellungen.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters

Zahl der Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich acht Mitarbeiter in Vollzeit, davon fünf kaufmännische Mitarbeiter, drei Handwerker/Hausmeister; fünf Teilzeitbeschäftigte als kaufmännische Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr war außerdem im Durchschnitt eine Auszubildende angestellt. Weitere fünf Mitarbeiter wurden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt.

Bilanz zum 31.Dezember 2021		
Aktiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Anlagevermögen		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	<u>12.357,00</u>	<u>20.951,00</u>
<u>II. Sachanlagen</u>	<u>28.643.873,42</u>	<u>29.538.198,00</u>
1.Grundstücke mit Wohnbauten	28.011.428,68	28.892.462,18
2.Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	407.696,68	415.945,68
3.Grundstücke ohne Bauten	126.318,13	130.954,21
4.Technische Anlagen und Maschinen	8,00	8,00
5.Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.959,00	39.536,00
6.Bauvorbereitungskosten	59.462,93	59.291,93
<u>III. Finanzanlagen</u>	<u>57.070,05</u>	<u>62.394,69</u>
1.Anteile an verbundenen Unternehmen	52.063,46	52.063,46
2.Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.006,59	10.331,23
Summe Anlagevermögen	28.713.300,47	29.621.543,69
Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.Grundstücke ohne Bauten	105.089,65	88.517,35
2.Grundstücke mit fertigen Bauten	76.567,67	76.567,67
3.unfertige Leistungen	1.531.908,46	1.399.799,91
4.Andere Vorräte	9.812,21	7.451,74
Summe	<u>1.723.377,99</u>	<u>1.572.336,67</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.Forderungen aus Vermietung	43.492,21	37.530,32
2.Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.666,39	48.000,00
3.Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.353,97	8.063,54
4.Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.162,67	1.088,97
5.Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.360,96	92.262,27
6.sonstige Vermögensgegenstände	51.215,14	86.085,32
Summe	<u>148.251,34</u>	<u>273.030,42</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>269.740,72</u>	<u>112.066,76</u>
Summe Umlaufvermögen	2.141.370,68	1.957.433,85
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	18.580,35	18.469,50
Bilanzsumme	30.873.251,50	31.597.447,04

Bilanz zum 31.Dezember 2020		
Passiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	898.150,00	898.150,00
Kapitalrücklage	10.371.862,76	10.371.862,76
Sonderrücklage gem.§27 Abs.2 DMBilG	11.221.595,51	11.221.595,51
Verlustvortrag	-12.805.311,26	-12.825.345,84
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-183.616,28	20.034,58
Summe Eigenkapital	9.502.680,73	9.686.297,01
Sonderposten für Investitionszulage	138.706,04	144.537,89
Rückstellungen (sonstige Rückstellungen)	336.054,52	102.996,45
Verbindlichkeiten	20.862.623,62	21.634.956,89
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	33.186,59	28.658,80
Bilanzsumme	30.873.251,50	31.597.447,04

<u>Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.Januar bis 31. Dezember 2021</u>		
	31.12.2021 €	31.12.2020 €
1.Umsatzerlöse	<u>4.544.006,10</u>	<u>4.602.962,30</u>
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.464.601,66	4.480.900,93
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	29.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	78.735,11	91.054,27
d)aus anderen Lieferungen und Leistungen	669,33	1.507,10
2.Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	<u>132.108,55</u>	<u>-45.503,85</u>
3.Sonstige betriebliche Erträge	<u>268.758,11</u>	<u>264.393,77</u>
4.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>2.407.381,09</u>	<u>2.246.963,02</u>
a) Aufwendungen für Hauswirtschaft	2.407.381,09	2.246.416,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	546,41
6.Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>131,87</u>
Rohergebnis	2.537.491,67	2.574.757,33
7.Personalaufwand	<u>630.912,72</u>	<u>629.040,96</u>
a) Löhne und Gehälter	501.932,59	504.825,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	128.980,13	124.215,77
8.Abschreibungen	<u>973.903,92</u>	<u>1.068.088,93</u>
9.sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>425.098,96</u>	<u>358.902,81</u>
10.Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<u>123,88</u>	<u>303,90</u>
11.sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>421,24</u>	<u>825,68</u>
12.Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>577.844,79</u>	<u>385.636,54</u>
13 Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-0,63</u>	<u>-0,98</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	-69.722,97	134.218,65
15. Sonstige Steuern	113.893,31	114.184,07
16. Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss	-183.616,28	20.034,58

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht:

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit für das Jahr 2022 konnte in 2021 eine Fortsetzung des Kapitaldienstmatoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung – Stand 5. Juli 2012) mit den beteiligten Gläubigerbanken sowie den Gesellschaftern bis 30. Juni 2022 (Zinsfreistellung für sechs öffentlich geförderte Baudarlehen) bzw. 31. Dezember 2022 (Tilgungsaussetzung für fünf kommunal verbürgte Darlehen) vereinbart werden.

Für den Zeitraum an 1. Januar 2023 wurde in Abstimmung mit den beteiligten Gläubigerbanken zunächst das Kapitaldienstmatorium mit abweichenden Konditionen vereinbart. Die Gesellschaft ist zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehenden Kapitaldienstmatoriums der beteiligten Gläubigerbanken und der Gesellschafter angewiesen.

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk zum Prüfbericht des Jahresabschlusses der Gesellschaft:

Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.