

**WOHNEN IN NORDKIRCHEN GMBH & CO. KG,
NORDKIRCHEN**

Bericht
über die
Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018
und des Lageberichts

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| A. Prüfungsauftrag | 1 |
| B. Grundsätzliche Feststellungen | 3 |
| I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter | 3 |
| II. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen | 4 |
| C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung | 5 |
| D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung | 9 |
| I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung | 9 |
| 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen | 9 |
| 2. Jahresabschluss | 10 |
| 3. Lagebericht | 10 |
| II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 11 |
| III. Analyse und Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 11 |
| 1. Ergebnisanalyse auf Basis des Jahresergebnisses | 12 |
| 2. Vermögens- und Finanzlage | 15 |
| 2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur | 15 |
| 2.2 Finanzlage | 17 |
| E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags | 19 |
| F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung | 20 |

Anlagen

- I Jahresabschluss 2018 und Lagebericht
 - 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018
 - 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018
 - 3. Anhang 2018
 - 4. Lagebericht 2018

- II Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG gemäß IDW PS 720

- III Berechnungsformeln der im Prüfungsbericht verwendeten Kennzahlen

- IV Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

A. Prüfungsauftrag

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 3. Juli 2018 der

Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen,

im Folgenden auch WIN oder Gesellschaft genannt,

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind wir am 16. August 2018 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der zu Grunde liegenden Buchführung und des Lageberichts beauftragt worden.

Zusätzlich wurden wir gemäß Gesellschaftsvertrag beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) zu prüfen und die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage in unserem Prüfungsbericht darzustellen.

Die Gesellschaft ist entsprechend den in § 267 Abs. 1 i. V. m. § 264a Abs. 1 HGB festgelegten Größenklassen als kleine Kommanditgesellschaft einzustufen. Die Gesellschaft ist nicht nach § 316 Abs. 1 HGB prüfungspflichtig. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags und § 108 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW).

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns gemäß § 317 HGB durchgeführten Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts erstatten wir den vorliegenden Bericht. Bei der Erstellung des Berichts über die von uns durchgeführte Abschlussprüfung haben wir den Prüfungsstandard IDW PS 450 n. F. „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW) beachtet. Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an die Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017, die als Anlage beigefügt sind.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir entsprechend der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

In den nachfolgenden Ausführungen nehmen wir zur Darstellung der Lage der Gesellschaft in Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung. Dabei ist darzustellen, ob der Lagebericht gemäß § 317 HGB mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen sowie dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben nicht eine falsche Vorstellung von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwecken.

Unseres Erachtens ist auf folgende Kernaussagen der gesetzlichen Vertreter in Jahresabschluss und Lagebericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG besonders hinzuweisen:

Im Wege der sogenannten Anwachsung werden die Vermögensgegenstände und Schulden der WIN auf die Gemeinde Nordkirchen übertragen. Dazu hat die Netzgesellschaft Nordkirchen mbH als einzige Komplementärin der WIN ihren Austritt mit Wirkung zum 1. Januar 2019 aus der Gesellschaft erklärt. Die Vermögensgegenstände und Schulden fallen dadurch dem Kernhaushalt der Gemeinde zu.

Der Endausbau des Baugebietes „Kolpingstraße-Nord“ hat im Jahr 2018 begonnen und soll im Jahr 2019 abgeschlossen werden. Im zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Rosenstraße-West“ konnten in 2018 sieben Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von insgesamt 5.183 m² verkauft werden. Die WIN verfügt noch über 15.895 m² an Baulandflächen.

Der Bestand der Vorratsgrundstücke zum 31. Dezember 2018 verminderte sich durch Grundstücksverkäufe von T€ 431 auf T€ 93. Gleichzeitig konnten Umsätze in Höhe von T€ 427 (Vorjahr: T€ 978) erzielt werden, denen Bestandsveränderungen aus dem Abgang der Baugrundstücke in Höhe von T€ 337 (Vorjahr: T€ 829) gegenüberstanden.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 67 führt zu einer entsprechenden Erhöhung des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils der Kommanditistin in gleicher Höhe.

Durch die Anwachsung an die Gemeinde Nordkirchen besteht die Chance Prüf-, Beratungs- und Verwaltungskosten einzusparen. Die allgemeine Rücklage der Gemeinde Nordkirchen wird durch den nicht durch Vermögenseinlage gedeckten Verlustanteil der Kommanditisten in Höhe von T€ 2.771 gemindert. Weitere Risiken werden aus der Anwachsung nicht ersichtlich.

Die Gemeinde Nordkirchen wird die verbliebenen Baugrundstücke des zweiten Bauabschnitts „Rosenstraße-West“ vermarkten und die Erschließung im Jahr 2019 zu Ende führen. Bei der Erschließung und Veräußerung neuer Baugebiete wird es wichtig sein, ein aktives Controlling zu betreiben, um zukünftig Gewinne zu erzielen.

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume gegeben sind. Auf der Basis der oben genannten Prämissen, der geprüften Unterlagen und auf Grund der Erkenntnisse, die wir im Rahmen der Durchführung unserer Abschlussprüfung gewonnen haben, ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen gegen die Beurteilung der Lage der Gesellschaft und der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter.

II. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Gemäß unserer Berichtspflicht nach § 321 Abs. 1 S. 3 HGB weisen wir insbesondere auf folgende Sachverhalte hin, die die Entwicklung und den Bestand der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen können:

Als Gegenmaßnahme für die zum Bilanzstichtag bestehende bilanzielle Überschuldung scheidet die Komplementärin der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Januar 2019 aus. Die Gemeinde Nordkirchen übernimmt als Kommanditistin das Geschäft der Gesellschaft mit allen Aktiva und Passiva im Wege der Anwachsung. In Folge dessen besteht seit dem 1. Januar 2019 keine bestandsgefährdende Tatsache mehr.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die entwicklungsbeeinträchtigende Tatsache in Jahresabschluss und Lagebericht angegeben ist, sodass wir einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt haben.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und den Lagebericht auf die Beachtung der für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags geprüft. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften ist nur insoweit Gegenstand der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Auswirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände (z. B. Untreue, Unterschlagungen) und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Die Prüfungsplanung und -durchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Verantwortung für die Vermeidung von Unregelmäßigkeiten liegt bei der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB n. F.).

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ob seine sonstigen Angaben nicht eine falsche Vorstellung von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwecken. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft zutreffend dargestellt sind.

Des Weiteren führten wir die Prüfung nach § 53 HGrG durch.

Die gesetzlichen Vertreter tragen für den der Prüfung zu Grunde liegenden Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben die Verantwortung. Als Abschlussprüfer haben wir die Aufgabe, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert worden sind, sowie der Abrechnung von er-

haltenen Zuschüssen und deren zweckmäßigen Verwendung waren nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Art und Umfang der Prüfung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen durchgeführt.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung mit der Zielsetzung angelegt, Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung zu erkennen, die sich auf die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäß § 264 Abs. 2 HGB wesentlich auswirken. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ferner berücksichtigen wir die Erkenntnisse über die Organisation des Rechnungswesens und Erfahrungen aus bereits durchgeführten Jahresabschlussprüfungen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene und von der Gesellschafterversammlung am 3. Juli 2018 festgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017.

Wir haben die Prüfung im Monat Juli 2019 in den Räumlichkeiten der Gemeinde Nordkirchen durchgeführt. Die abschließenden Arbeiten wurden in unserem Hause erledigt.

Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind auch die als Anlage zu den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung bekanntgegebenen Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet worden. Weiterhin findet der Prüfungsstandard IDW PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ besondere Beachtung.

Die Prüfung der Buchhaltung und die des Jahresabschlusses erfolgen unter Einbeziehung des bei der Gesellschaft eingerichteten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) auf der Basis von Stichproben. Identifizierte Kontrollverfahren der Gesellschaft haben wir in unserem Prüfungsplan entsprechend auf die Wirksamkeit und Anwendung überprüft. Unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen im Rahmen der bewussten Auswahl und repräsentativen Auswahlverfahren [Stichproben]) konnten wir im Fall von wirksam eingestuften Kontrollen reduzieren. In allen anderen Fällen haben wir auf Basis unserer Risikoeinschätzung aussagebezogene Prüfungshandlungen in üblichem Umfang durchgeführt. Dabei wurden Art und Umfang der Geschäftsvorfälle berücksichtigt. Auf Grund der Übersichtlichkeit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben wir die erforderliche Prüfungssicherheit weitgehend durch aussagebezogene Prüfungshandlungen erzielt. Das interne Kontrollsystem der Gesellschaft haben wir untersucht, soweit es für eine ordnungsgemäße Rechnungslegung von Bedeutung ist; das interne Kontrollsystem in seiner Gesamtheit war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Die Prüfung der Auslagerung der Buchführung an die Gemeinde Nordkirchen erfolgte durch die Prüfung der bei der Gesellschaft eingerichteten Kontrollen. Darüber hinaus wurden die Prozesse und identifizierten Kontrollen bei der Gemeinde Nordkirchen auf Wirksamkeit und Anwendung überprüft.

Schwerpunkte der Prüfung des Jahresabschlusses waren:

- die Überprüfung der Werthaltigkeit des Vorratsvermögens,
- die Bewertung der sonstigen Rückstellungen,
- die Überprüfung der Umsatzerlöse sowie
- die periodengerechte Erfassung von Aufwendungen und Erträgen.

Saldenbestätigungen für Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben wir nicht eingeholt, da nach Art der Erfassung, Verwaltung und Abwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten ihr Nachweis und der Nachweis ihrer Vollständigkeit durch alternative Prüfungshandlungen zuverlässig erbracht werden konnten.

Den Bestand an liquiden Mitteln sowie den Umfang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben wir anhand der Saldenbestätigungen überprüft.

Auf die Einholung schriftlicher Auskünfte von Rechtsanwälten haben wir auf Grund fehlender Anhaltspunkte für anhängige Rechtsstreitigkeiten und gleichlautender Auskünfte der Geschäftsführung sowie fehlender Hinweise in der Vollständigkeitserklärung verzichtet.

Den Anhang prüften wir auf Vollständigkeit und Richtigkeit der gesetzlich geforderten Angaben.

Die Angaben im Lagebericht haben wir auf die Vollständigkeit der nach gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben sowie auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überprüft.

Die erbetenen Auskünfte und Nachweise sind uns von den gesetzlichen Vertretern und den uns benannten Mitarbeitern bereitwillig erteilt worden.

Darüber hinaus haben uns die gesetzlichen Vertreter der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Insbesondere wurde uns bestätigt, dass der Jahresabschluss alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält. Zudem wurde uns versichert, dass Gesetzesverstöße, die Bedeutung für den Inhalt des Jahresabschlusses oder des Lageberichts haben können, nicht bestanden.

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung und das Belegwesen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft und der Gemeinde Nordkirchen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Die Buchhaltung der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG erfolgt durch die Gemeinde Nordkirchen, sodass Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Diese verwendet im Bereich der Finanzbuchhaltung die Software „Infoma newsystem kommunal 7“ der Firma Infoma Software Consulting GmbH, Ulm. Eine Jahresabschlussprüfung der Gemeinde Nordkirchen einschließlich deren Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems erfolgte für das Haushaltsjahr 2017. Nach Auskunft der Geschäftsführung gelten die Regelungen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gemeinde Nordkirchen auch für Aufgabengebiete der WIN und für das Geschäftsjahr 2018, sodass sich aus unserer Sicht keine Auswirkungen auf unser Prüfungsurteil ergeben. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir keine Feststellungen getroffen, die gegen die Ordnungsmäßigkeit des ausgelagerten Systems sprechen.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde gemäß den geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften einschließlich der Stetigkeitsgrundsätze der §§ 246 Abs. 3 und 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB wurden beachtet.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den differenzierten Schemata der §§ 266 und 275 HGB. Es wurde eine Erweiterung auf der Aktivseite der Bilanz um den Posten „Baugrundstücke und Erschließungskosten“ vorgenommen. Auf der Passivseite der Bilanz wurde der Posten „Sonderposten für Zuschüsse“ eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Erweiterung um den Posten „Verminderung des Bestands an Baugrundstücken“ vorgenommen.

Der Anhang wurde gemäß den Vorschriften der §§ 284 ff. HGB aufgestellt. Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung sowie des Ausweises der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden alle erforderlichen Angaben und Aufgliederungen gemacht sowie Erläuterungen und Begründungen gegeben.

Auf Grund unserer Prüfung kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den sonstigen gesetzlichen Vorschriften entspricht.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen umfassen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die im Einzelnen im Anhang dargestellt sind. Bei der Anwendung der Bewertungsgrundlagen wurden die Vorschriften des HGB im vorliegenden Jahresabschluss berücksichtigt. Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte sowie Ermessensspielräume bei Schätzgrößen wurden angemessen und nach den im Vorjahr angewandten Grundsätzen in Anspruch genommen. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss waren nicht gegeben.

Hinsichtlich der Bewertungsgrundlagen und eventuellen Änderungen verweisen wir an dieser Stelle auf den Anhang, der diesem Bericht als Anlage beigelegt ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wird trotz Anwachsung des Vermögens und der Schulden auf den Kernhaushalt der Gemeinde Nordkirchen zum 1. Januar 2019 vom Prinzip des Going Concerns ausgegangen.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

Auf Grund von Rundungsdifferenzen können bei der Tausender- und Prozentdarstellung geringfügige Abweichungen auftreten.

1. Ergebnisanalyse auf Basis des Jahresergebnisses

Im Folgenden werden die tatsächlichen Ergebnisse der Geschäftsjahre 2018 und 2017 dargestellt und analysiert.

Gemäß der als Anlage beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 67. Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2018 | | 2017 | | Veränderung T€ |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| <u>Betriebliche Erträge</u> | | | | | |
| Umsatzerlöse | 427 | 302,8 | 978 | 525,8 | - 551 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestands an Baugrundstücken | - 337 | - 239,0 | - 829 | - 445,7 | + 492 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 51 | 36,2 | 37 | 19,9 | + 14 |
| | 141 | 100,0 | 186 | 100,0 | - 45 |
| <u>Betriebliche Aufwendungen</u> | | | | | |
| Materialaufwand | 94 | 66,7 | 69 | 37,1 | + 25 |
| Abschreibungen | 38 | 27,0 | 38 | 20,4 | 0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 20 | 14,2 | 23 | 12,4 | - 3 |
| | 152 | 107,8 | 130 | 69,9 | + 22 |
| Betriebsergebnis | - 11 | | 56 | | - 67 |
| Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen | 50 | | 48 | | + 2 |
| Finanzergebnis | - 50 | | - 48 | | - 2 |
| Ergebnis nach Steuern | - 62 | | 8 | | - 70 |
| Sonstige Steuern | 6 | | 7 | | - 1 |
| Jahresergebnis | - 67 | | 2 | | - 69 |

Zur weiteren Erläuterung der Aufwands- und Ertragslage haben wir folgende Entwicklungen im Mehrjahresvergleich der letzten fünf Geschäftsjahre dargestellt:

| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2016 T€ | 2015 T€ | 2014 T€ |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Betriebliche Erträge | 141 | 186 | 131 | 219 | 374 |
| Betriebliche Aufwendungen | 152 | 130 | 471 | 325 | 567 |
| Betriebsergebnis | - 11 | 56 | - 340 | - 106 | - 193 |
| Finanzergebnis | - 50 | - 48 | - 77 | - 140 | - 92 |
| Jahresergebnis | - 67 | 2 | - 425 | - 253 | - 292 |
| | % | % | % | % | % |
| Materialintensität | 61,8 | 53,1 | 87,7 | 78,8 | 83,2 |
| Zinslastquote | 32,9 | 36,9 | 17,4 | 43,1 | 22,9 |
| Aufwandsdeckungsgrad | 92,8 | 143,1 | 27,8 | 67,4 | 66,0 |

Nachfolgend wird die Zusammensetzung der wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

Die **Umsatzerlöse** beinhalten:

| | 2018 T€ | 2017 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|------------|-------------------|
| Kaufpreise aus dem Verkauf von Grundstücken | 432 | 1.055 | - 623 |
| Kaufpreisminderungen (Familienförderung) | - 89 | - 158 | + 69 |
| Pachtentgelte | 72 | 70 | + 2 |
| Einspeisevergütung Photovoltaik | 13 | 12 | + 1 |
| | 427 | 978 | - 551 |

Die Minderung der Umsätze resultiert hauptsächlich aus einer geringeren Anzahl von Grundstücksverkäufen in 2018. Kaufpreisminderungen wurden dabei für Kinder und bei niedrigem Einkommen gewährt. Für die Ermäßigungen, die für die in den folgenden fünf Jahren geborenen Kinder gewährt werden, sowie für die Übernahme von Kindergartenbeiträgen in folgenden Jahren wurde eine Rückstellung gebildet, deren Zuführung ebenfalls in dieser Position enthalten ist.

In Veränderung des **Bestands an Baugrundstücken** ist darauf zurückzuführen, dass die WIN im Geschäftsjahr 2018 lediglich den Verkauf von bestehenden Grundstücken vorgenommen hat und auf Grund der Anwachsung an die Gemeinde in 2019 keine neuen Baugrundstücke angekauft hat.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 51 (Vorjahr: T€ 37) beinhalten im Berichtsjahr im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Kinderermäßigungen für Baugebiete in Höhe von T€ 12 und für die Erstattung von Kindergartenbeiträgen in Höhe von T€ 36.

Die **Materialaufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2018 T€ | 2017 T€ | Veränderung T€ |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Aufwendungen für Erschließungsanlagen | 8 | 23 | - 15 |
| Zuführung Rückstellung für Endausbau | 70 | 18 | + 52 |
| Gebäudekosten | 16 | 28 | - 12 |
| Vermessungskosten | 0 | 1 | - 1 |
| | 94 | 69 | + 25 |

Die Entwicklung der Aufwendungen für Erschließungsanlagen resultiert insbesondere aus der Anwachsung der Gesellschaft an die Gemeinde Nordkirchen im Jahr 2019. Die Gemeinde hat mit der Übernahme der Erschließungen in 2018 begonnen, sodass die Gesellschaft keine neuen Erschließungen vorgenommen hat.

Der Anstieg der Zuführung zur Rückstellung für Endausbau ist auf das Ausschreibungsergebnis für den Endausbau „Kolpingstr- Nord“ zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 20 (Vorjahr: T€ 23) beinhalten insbesondere Prüfungs- und Beratungsleistungen (T€ 12; Vorjahr: T€ 13) sowie Geschäftsführungs- und Verwaltungskosten (T€ 5; Vorjahr: T€ 5).

2. Vermögens- und Finanzlage

2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

In der nachfolgenden Übersicht werden die Vermögens- und Kapital- sowie Schuldposten der Bilanz zum 31. Dezember 2018 zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

| <u>Vermögensstruktur</u> | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderung T€ |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Langfristige Aktiva | | | | | |
| Anlagevermögen | 1.068 | 25,8 | 1.106 | 24,7 | - 38 |
| Kurzfristige Aktiva | | | | | |
| Vorräte | 93 | 2,2 | 431 | 9,6 | - 338 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 50 | 1,2 | 163 | 3,6 | - 113 |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 1 | 0,0 | 0 | 0,0 | + 1 |
| Liquide Mittel | 163 | 3,9 | 82 | 1,8 | + 81 |
| | 307 | 7,4 | 676 | 15,0 | - 369 |
| Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditist | 2.771 | 66,8 | 2.704 | 60,3 | + 67 |
| | 3.078 | 74,2 | 3.380 | 75,3 | - 302 |
| | 4.146 | 100,0 | 4.486 | 100,0 | - 340 |
| <u>Kapitalstruktur</u> | | | | | |
| | | | | | |
| Eigenkapital | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Sonderposten | 7 | 0,2 | 9 | 0,2 | - 2 |
| | 7 | 0,2 | 9 | 0,2 | - 2 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Rückstellungen | 667 | 16,1 | 693 | 15,4 | - 26 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.502 | 36,2 | 1.560 | 34,8 | - 58 |
| | 2.169 | 52,3 | 2.253 | 50,2 | - 84 |
| | 2.176 | 52,5 | 2.262 | 50,4 | - 86 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Rückstellungen | 7 | 0,2 | 10 | 0,2 | - 3 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.929 | 46,5 | 2.200 | 49,0 | - 271 |
| Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen | 31 | 0,7 | 13 | 0,3 | + 18 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 3 | 0,1 | 2 | 0,0 | + 1 |
| | 1.970 | 47,5 | 2.225 | 49,6 | - 255 |
| | 4.146 | 100,0 | 4.486 | 100,0 | - 340 |

Bei der Aufteilung der Vermögens- und Kapitalstruktur wurden kurzfristiges Vermögen und Schulden mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr definiert; langfristiges Vermögen und Schulden werden erst nach mehr als einem Jahr fällig.

In den langfristigen Rückstellungen sind dabei neben den voraussichtlichen Aufwendungen für den Endausbau der Baugebiete (T€ 318; Vorjahr: T€ 319) auch die Rückstellungen für die Übernahme von Kindergartenbeiträgen (T€ 155; Vorjahr: T€ 180) und mögliche Kaufpreisreduzierungen durch Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags geboren werden (T€ 191; Vorjahr: T€ 190), enthalten. Außerdem ist die Archivierungsrückstellung (T€ 4; Vorjahr: T€ 4) berücksichtigt.

Zur weiteren Erläuterung der Vermögens-, Schulden- und Finanzlage haben wir folgende Entwicklungen im Mehrjahresvergleich der letzten fünf Geschäftsjahre dargestellt:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | % | % | % | % | % |
| Anlagendeckung | 203,7 | 204,5 | 208,1 | 179,4 | 418,2 |
| Anlagenintensität | 25,8 | 24,7 | 21,0 | 20,0 | 16,7 |
| Kurzfristige Schuldenquote | 47,5 | 49,6 | 56,3 | 64,2 | 30,3 |
| Liquiditätsgrad I | 8,3 | 3,7 | 0,0 | 3,0 | 26,7 |
| Liquiditätsgrad II | 10,9 | 11,0 | 11,0 | 3,1 | 49,6 |

Im **Sachanlagevermögen** sind im Wesentlichen das Kindergartengebäude in Südkirchen und dessen Ausstattung sowie die Photovoltaikanlagen der Gesellschaft enthalten. Die Position verminderte sich um die planmäßigen Abschreibungen.

Zu der Entwicklung des Anlagevermögens insgesamt verweisen wir auf den im Anhang zum Jahresabschluss beigefügten Anlagenspiegel.

Die **Vorräte** beinhalten die zum Verkauf stehenden Grundstücke. Durch Verkäufe von Baugrundstücken verminderte sich diese Position um T€ 337. Ein Zugang ist auf Grund der Anwachsung der Gesellschaft an die Gemeinde nicht zu verzeichnen.

Der **Forderungsbestand** ist insgesamt von T€ 164 um T€ 113 auf T€ 50 gesunken und besteht im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen, bei denen das wirtschaftliche Eigentum bereits 2018 auf die Käufer übergegangen ist, die Kaufpreise aber zum 31. Dezember 2018 noch nicht bzw. noch nicht vollständig beglichen wurden.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** bestehen in voller Höhe aus Forderungen aus Lieferung und Leistungen.

Ein **nicht durch Vermögenseinlage gedeckter Verlustanteil der Kommanditistin** wird auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen und erhöht sich durch die Zuführung des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2018 um T€ 67.

Unter den **sonstigen Rückstellungen** werden ausgewiesen:

| | 31.12.2018 T€ | 31.12.2017 T€ |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Endausbau Baugebiete | 318 | 319 |
| Kaufpreisminderungen | 191 | 190 |
| Übernahme von Kindergartenbeiträgen | 155 | 180 |
| Übrige | 10 | 14 |
| | 674 | 703 |

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten Liquiditätskredite in Höhe von T€ 2.550 (Vorjahr: T€ 2.850) sowie Investitionsdarlehen in Höhe von T€ 881 (Vorjahr: T€ 910).

2.2 Finanzlage

Die Liquiditätslage stellt sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

| | 31.12.2018 T€ | 31.12.2017 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Liquide Mittel | 163 | 82 |
| <u>Abzüglich</u> | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 1.970 | 2.225 |
| Liquidität I | - 1.807 | - 2.143 |
| <u>Zuzüglich</u> | | |
| Kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzung | 51 | 163 |
| Liquidität II/Unterdeckung | - 1.756 | - 1.980 |
| Veränderung des Liquiditätssaldos | + 224 | |

Die Liquiditätslage weist zum Bilanzstichtag im Berichtsjahr eine Unterdeckung in Höhe von T€ 1.756 aus. Das kurzfristig realisierbare Schuldendeckungspotential (exklusive der Baugrundstücke) deckt demnach stichtagsbezogen nicht in vollem Umfang das kurzfristige Fremdkapital. Die Darlehen sind durch kommunale Ausfallbürgschaften gesichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus bestehenden Verträgen oder Vereinbarungen, aus denen sich für die Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG bzw. die Gemeinde Nordkirchen als Gesamtrechtsnachfolgerin wesentliche finanzielle Verpflichtungen für die Zukunft ergeben können, bestehen wie im Anhang angegeben.

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Gemäß § 112 Abs. 1 Nr. 1 GO NRW i. V. m. § 53 HGrG haben Gebietskörperschaften Rechte gegenüber privatrechtlichen Unternehmen, die darin bestehen, dass das zuständige Organ des Unternehmens auf Verlangen der Gebietskörperschaft den Abschlussprüfer mit einer Erweiterung nach § 53 HGrG zu beauftragen hat, wenn einer Gebietskörperschaft die Mehrheit der Anteile eines Unternehmens in einer Rechtsform des privaten Rechts gehört. Einzelfeststellungen sowie der Umfang der Prüfungshandlungen sind der Anlage II dieses Berichts zu entnehmen.

Die Gliederung der Feststellungen erfolgte nach dem Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720).

Bei der Prüfung stellten wir folgende hervorzuhebenden Besonderheiten fest:

Die Gesellschaft ist mit Wirkung zum 1. Januar 2019 an die Gemeinde Nordkirchen angewachsen.

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 nebst Anhang und den Lagebericht der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen, mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

Entsprechend § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere 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 unsere 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 üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir 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.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir 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 wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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.

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

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.“

Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht, einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebenen Bestätigungsvermerks, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Münster, am 26. Juli 2019

Concunia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Graf
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Vorabexemplar – Änderungen vorbehalten

Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

| | 31.12.2018 € | 31.12.2017 T€ |
|--|---------------------|------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Sachanlagen | | |
| 1. Bauten auf fremden Grundstücken | 981.866,39 | 1.011 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 76.707,41 | 82 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>9.047,22</u> | <u>12</u> |
| | 1.067.621,02 | 1.105 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| Baugrundstücke und Erschließungskosten | 93.273,05 | 431 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 49.542,12 | 163 |
| 2. Forderungen gegen Gesellschafter | 622,35 | 0 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>316,53</u> | <u>2</u> |
| | 50.481,00 | 165 |
| III. Guthaben bei Kreditinstituten | <u>163.177,52</u> | <u>82</u> |
| | 306.931,57 | 678 |
| C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTER VERLUSTANTEIL DER KOMMANDITISTEN | <u>2.771.177,58</u> | <u>2.704</u> |
| | <u>4.145.730,17</u> | <u>4.487</u> |

PASSIVA

| | 31.12.2018 € | 31.12.2017 T€ |
|---|---------------------|------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Kapitalanteile | | |
| 1. Komplementärkapital | 0,00 | 0 |
| 2. Kommanditkapital | 25.000,00 | 25 |
| II. Kapitalrücklage | 23.400,00 | 23 |
| III. Verlustvortrag | -2.752.435,99 | -2.754 |
| IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss | -67.141,59 | 2 |
| V. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten | <u>2.771.177,58</u> | <u>2.704</u> |
| | 0,00 | 0 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE | 6.781,71 | 9 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| Sonstige Rückstellungen | 674.178,29 | 703 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.431.544,02 | 3.760 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.929.456,99 (Vorjahr: T€ 2.200) | | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 9.246,28 | 13 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 9.246,28 (Vorjahr: T€ 13) | | |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 23.979,87 | 2 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.642,30 (Vorjahr: T€ 2) | | |
| - davon aus Steuern: € 1.454,53 (Vorjahr: T€ 0) | | |
| | <u>3.464.770,17</u> | <u>3.775</u> |
| | <u>4.145.730,17</u> | <u>4.487</u> |

Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG, Nordkirchen

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

| | 2018 € | 2017 T€ |
|---|-------------|------------|
| 1. Umsatzerlöse | 426.972,48 | 979 |
| 2. Verminderung des Bestandes an Baugrundstücken | -337.395,26 | -829 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 50.623,55 | 37 |
| 4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen | 94.397,97 | 69 |
| 5. Rohergebnis | 45.802,80 | 118 |
| 6. Abschreibungen | 37.959,94 | 38 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 19.710,39 | 23 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 14.437,53 (Vorjahr: T€ 7) | 49.673,41 | 48 |
| 9. Ergebnis nach Steuern | -61.540,94 | 9 |
| 10. Sonstige Steuern | 5.600,65 | 7 |
| 11. Jahresfehlbetrag/-überschuss | -67.141,59 | 2 |

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG gemäß IDW PS 720

Geschäftsführungsorganisation

| | | |
|-----------|--|--|
| 1. | Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge | |
| a. | <p>Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung?</p> <p>Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)?</p> <p>Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?</p> | <p>Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung besteht mit Datum vom 15. November 2005. Sie stammt demnach aus der Zeit, in der die BOMAG (jetzt: Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG) noch bestand. Sie ist am 16. November 2005 in Kraft getreten und seither unverändert gültig.</p> <p>Die Zuständigkeiten der Organe ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag vom 9. März 2010.</p> |
| b. | Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt? | Im Berichtsjahr hat eine Gesellschafterversammlung am 3. Juli 2018 stattgefunden. Eine entsprechende Niederschrift wurde angefertigt. Ausschüsse wurden nicht gebildet. |
| c. | In welchen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 S. 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig? | Nach den uns erteilten Auskünften ist die Geschäftsführung nicht in weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig. |
| 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? | Vergütungen für die Mitglieder der Organe werden nicht gewährt. Die Geschäftsführung sowie das Überwachungsorgan sind i. d. R. Mitglieder der Verwaltung oder des Rates der Gemeinde Nordkirchen. |

Geschäftsführungsinstrumentarium

| | | |
|----|--|---|
| 2. | Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen | |
| a. | <p>Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind?</p> <p>Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?</p> | <p>Die Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG ist eng in die Organisationsstruktur der Gemeinde Nordkirchen eingebunden, für die es einen Organisationsplan gibt. Die Verfahrens- und Arbeitsanweisungen gelten entsprechend, da sich die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Mitarbeiter der Gemeinde bedient. Ein umfassender Organisationsplan ist auf Grund der geringen Unternehmensgröße für die Gesellschaft nicht erforderlich. Der Organisationsplan der Gemeinde wird zeitnah den Veränderungen angepasst.</p> |
| b. | <p>Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?</p> | <p>Nein, hierfür haben sich – soweit wir prüften – keine Anhaltspunkte ergeben.</p> |
| c. | <p>Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?</p> | <p>Stellvertretend für die Gesellschaft hat die Gemeinde Nordkirchen alle Mitarbeiter auf die hierzu geltenden gesetzlichen Regeln und Vorschriften verpflichtet.</p> |
| d. | <p>Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?</p> <p>Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?</p> | <p>Die Zuständigkeiten für wesentliche Entscheidungsprozesse ergeben sich aus den Anweisungen und Regelungen, die die Gemeinde Nordkirchen anwendet.</p> <p>Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Regelungen nicht eingehalten wurden.</p> |
| e. | <p>Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?</p> | <p>Es besteht eine ordnungsmäßige, zentrale Dokumentation von Verträgen.</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| 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 der Gesellschaft umfasst die Erstellung von Wirtschaftsplänen für das folgende Geschäftsjahr, die eine Vermögens-, eine Erfolgs- sowie eine Finanzplanung entsprechend der EigVO NRW umfassen. Eine Stellenübersicht entfällt, da kein eigenes Personal beschäftigt wird. Nach unserer Prüfung sind die Unterlagen ausreichend. |
| b. | Werden Planabweichungen systematisch untersucht? | Größere Planabweichungen werden laufend untersucht und an die Gesellschafterversammlung berichtet. Eine weitergehende Plan-Ist-Analyse erfolgt im Rahmen der Jahresabschlusserstellung. |
| c. | Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens? | Das Rechnungswesen erfolgt durch die Mitarbeiter der Gemeinde Nordkirchen. Die Datenverarbeitung im Rechnungswesen entspricht den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regelungen. Eine Kostenrechnung erfolgt projektweise in enger Abstimmung zwischen Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung. Auf Grund der geringen Größe der Gesellschaft ist dies unseres Erachtens ausreichend. |
| d. | Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet? Werden die laufende Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung vorgenommen? | Es werden laufende Liquiditätskontrollen und Kreditüberwachungen vorgenommen. Diese erfolgen in enger Abstimmung zwischen der Geschäftsführung, der Kämmerei der Gemeinde Nordkirchen und der Gesellschafterversammlung. |
| e. | Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind? | Es besteht kein zentrales Cash-Management. |

| | | |
|----|---|---|
| f. | <p>Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?</p> <p>Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?</p> | <p>Die dem Betrieb zustehenden Entgelte werden grundsätzlich vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt.</p> <p>Die Formvorschriften bei Grundstückskaufverträgen werden eingehalten.</p> <p>Die EDV bietet die Möglichkeit, Daten für entsprechende Überwachungslisten für das Mahnwesen auszuwerten. Rückständige Beträge werden gemäß den Anweisungen der Gemeinde Nordkirchen angemahnt und eingezogen.</p> |
| g. | <p>Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?</p> | <p>Eine besondere Controllingabteilung existiert auf Grund der geringen Größe der Gesellschaft nicht. Einzelne Controllingaufgaben werden durch die Geschäftsführung bzw. andere Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen der Berichtserstattung an die Gesellschafterversammlung wahrgenommen.</p> |
| h. | <p>Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?</p> | <p>Es werden keine Beteiligungen gehalten.</p> |

| 4. | Risikofrüherkennungssystem | |
|----|--|---|
| a. | <p>Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?</p> | <p>Die regelmäßig laufenden Kontrollen des Wirtschaftsplans und die Analyse entsprechender Abweichungen dienen als Frühwarnsignale. Ein wesentliches Risiko der Gesellschaft besteht vor allem bei dem nicht planmäßigen Verkauf von Grundstücken (v. a. im Hinblick auf die Finanzierung) sowie aus Kostenüberschreitungen bei der Erschließung und nicht kostendeckenden Erlösen, insbesondere wegen der Kinderermäßigungen. Ein entsprechendes Bewusstsein für Risikobereiche ist bei der Geschäftsführung vorhanden.</p> <p>Im Bereich des Kindergartengebäudes bestehen Risiken, dass außerplanmäßige Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen bzw. gesetzliche bautechnische Regelungen zusätzliche Aufwendungen verursachen, die nicht durch die Pachtentgelte gedeckt sind.</p> <p>Es erfolgt eine Berichterstattung an die Gesellschafterversammlung über die Einhaltung der Wirtschaftspläne und sonstigen Planungsunterlagen.</p> |
| b. | <p>Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?</p> <p>Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?</p> | <p>Auf Grund der Größe der Gesellschaft sind die getroffenen Maßnahmen geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.</p> <p>Es haben sich bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.</p> |
| c. | <p>Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?</p> | <p>Ja. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Berichterstattung an die Gesellschafterversammlung ausreichend dokumentiert.</p> |
| d. | <p>Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?</p> | <p>Wir verweisen auf unsere vorherigen Ausführungen zu 4.a. bis 4.c.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| 5. | Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate | |
| a. | <p>Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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)? | <p>Der Fragenkreis „Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate“ ist nicht einschlägig, da keines der genannten Finanzgeschäfte durchgeführt worden ist.</p> |
| b. | <p>Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?</p> | <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 5.a.</p> |
| c. | <p>Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung der Geschäfte, • Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse, • Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung und • Kontrolle der Geschäfte? | <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 5.a.</p> |
| d. | <p>Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen auf Grund der Risikoentwicklung gezogen?</p> | <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 5.a.</p> |
| e. | <p>Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?</p> | <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 5.a.</p> |
| f. | <p>Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?</p> | <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 5.a.</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| 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? | Eine Interne Revision existiert auf Grund der geringen Gesellschaftsgröße nicht. |
| b. | Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten? | Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 6.a. |
| 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? | Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 6.a. |
| d. | Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt? | Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 6.a. |
| e. | Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich? | Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 6.a. |
| 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? | Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 6.a. |

Geschäftsführungstätigkeit

| | | |
|----|---|--|
| 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? | Die zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte bekannt geworden, die ohne vorherige Zustimmung der Überwachungsorgane durchgeführt wurden. |
| b. | Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt? | Nach uns gegebener Auskunft und unseren Feststellungen wurden keine Kredite an Organmitglieder gewährt. |
| c. | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)? | Nach dem Ergebnis unserer Prüfung hat die Geschäftsführung anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen keine ähnlichen, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelten Maßnahmen vorgenommen. |
| d. | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen ? | Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen. |

| | | |
|-----------|--|---|
| 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 ? | Größere Investitionen in das Anlage- sowie das Umlaufvermögen werden in der Regel auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken durch die Geschäftsführung und das Überwachungsorgan gemeinsam überprüft. Die Genehmigung erfolgt regelmäßig im Rahmen des Wirtschaftsplans. |
| 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)? | Die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung waren nach unseren Feststellungen ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen. |
| c. | Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht? | Eine laufende Überwachung sowie Untersuchung der Abweichungen bei durchgeführten Investitionen werden vorgenommen und der Gesellschafterversammlung mitgeteilt. |
| d. | Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen? | Ein Abgleich ist nur schwer möglich, da die in der Abwicklung befindlichen Baugebiete abschnittsweise erschlossen und veräußert werden. Die Kalkulation für die Erschließungs- und Abverkaufskosten werden regelmäßig überprüft und Auftragsvergaben nach dem Prinzip der technisch-wirtschaftlich günstigsten Realisierung vorgenommen. In den letzten Jahren haben sich durch mehrfache Umplanungen Änderungen bei den Grundstücksgrößen, dem Umfang der Erschließungsanlagen und den Vermarktungsstrategien ergeben, sodass eine Kontrollrechnung zwischen ursprünglicher Konzeptionierung der Grundstücksvermarktung und der tatsächlichen Abwicklung nur eingeschränkt möglich ist. Es wird hierzu auf die jährlich aktualisierten Wirtschaftsplanungen verwiesen. |
| e. | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden? | Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden. |

| | | |
|-----------|---|--|
| 9. | Vergaberegelnungen | |
| a. | Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelnungen) ergeben? | Ausschreibungen im Rahmen der Vergaberegelnungen werden durch ein beauftragtes Ingenieurbüro vorbereitet und durch die Gemeinde Nordkirchen durchgeführt. Anhaltspunkte für offensichtliche Verstöße gegen Vergaberegelnungen haben sich – soweit wir prüften – für die im Geschäftsjahr durchgeführten Vergaben nicht ergeben. |
| b. | Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt? | Für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen, wurden i. d. R. Vergleichsangebote eingeholt. |

| | | |
|------------|--|--|
| 10. | Berichterstattung an das Überwachungsorgan | |
| a. | Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet? | Im Jahr 2018 fand eine Gesellschafterversammlung statt, in der über die einzelnen Projekte umfassend berichtet wurde. Zudem wurden in mehreren Rats- bzw. Ausschusssitzungen wichtige Punkte aufgeführt. Bedarfsorientiert werden ggf. Zwischenberichte erstellt und der Gesellschafterversammlung vorgelegt. |
| b. | Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche? | Soweit wir prüften, ergaben sich keine gegenteiligen Feststellungen. Die Berichterstattung erfolgte unseres Erachtens vollständig und angemessen. |
| 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? | Nach unseren Feststellungen wird das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu Frage 10.a. und b. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt. |

| | | |
|----|---|--|
| d. | Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)? | Besondere Wünsche hatte das Überwachungsorgan nicht. |
| e. | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war? | Wir haben hierfür keine Anhaltspunkte feststellen können. |
| f. | Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert? | Die Wohnen in Nordkirchen GmbH & Co. KG hat eine Eigenschaden-Versicherung abgeschlossen. Das Überwachungsorgan wurde auskunftsgemäß in Vorjahren über Inhalt und Umfang der D&O-Versicherung informiert. |
| g. | Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden? | Eventuell bestehende Interessenkonflikte sind uns im Rahmen der Abschlussprüfung nicht bekannt geworden. |

Vermögens- und Finanzlage

| | | |
|------------|---|--|
| 11. | Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven | |
| a. | Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen ? | Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht. |
| b. | Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig? | Die Gesellschaft besitzt dem Gesellschaftszweck entsprechend keine auffallend hohen oder niedrigen Bestände. |
| 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? | Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben. Die Verkehrswerte des Vermögens sind im Wesentlichen durch die weitere Entwicklung der Vermarktung von Bauland beeinflusst, die nur schwer einschätzbar ist. |

| | | |
|------------|---|--|
| 12. | Finanzierung | |
| a. | <p>Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen?</p> <p>Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?</p> | <p>Zur Zusammensetzung der Kapitalstruktur nach Finanzierungsquellen zum Abschlussstichtag verweisen wir auf unsere Ausführungen im Hauptteil des Prüfungsberichts Teil D. III. 3. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage sind dort aufgeführt.</p> <p>Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.</p> |
| b. | <p>Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?</p> | <p>Die Frage ist nicht einschlägig, da die Gesellschaft keine Beteiligungen hält und es sich nicht um ein Mutterunternehmen i. S. v. § 290 HGB handelt.</p> |
| c. | <p>In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?</p> <p>Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?</p> | <p>Die Gemeinde Nordkirchen stellt für die Gesellschaft Ausfallbürgschaften für die aufgenommenen Kredite. Dies ist unserer Prüfung nach zulässig.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| 13. | Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung | |
| a. | <p>Bestehen Finanzierungsprobleme auf Grund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?</p> | <p>Die Sicherstellung der Liquidität der Gesellschaft erfolgte durch eine erhaltene Patronatserklärung durch die Gemeinde Nordkirchen. Auf Grund der Anwachsung zum 1. Januar 2019 auf den Kernhaushalt 2019 ergeben sich für die Gesellschaft selbst keine weiteren Finanzierungsprobleme.</p> <p>Jahresergebnisse werden auf neue Rechnung vorgetragen.</p> |
| b. | <p>Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Aus-schüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?</p> | <p>Es wurde ein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet.</p> |

Ertragslage

| | | |
|------------|--|---|
| 14. | Rentabilität/Wirtschaftlichkeit | |
| a. | Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen? | Eine Segmentrechnung entfällt. |
| b. | Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt? | Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt. |
| c. | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden? | Die Gestellung von Personal der Gemeinde an die Gesellschaft wird pauschal mit T€ 5 abgegolten. Eine vollständige Berechnung der geleisteten Stunden erfolgt nicht. |
| d. | Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet? | Eine Konzessionsabgabe entfällt. |

| | | |
|------------|---|--|
| 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? | Einzelne Geschäfte waren nicht verlustbringend. Insgesamt ist die erzielte Gewinnmarge bei der Grundstücksveräußerung jedoch unbefriedigend. |
| b. | Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich? | Besondere Maßnahmen zur Erhöhung der Marge wurden nicht ergriffen. |

| | | |
|------------|--|---|
| 16. | Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage | |
| a. | Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags ? | Die Gewinnmarge bei der Grundstücksveräußerung unter Einbeziehung der Vermessung der Grundstücke, der Errichtung und des Endausbaus der Erschließungsanlagen sowie möglicher Kaufpreisminderungen durch Geburten von Kindern und zukünftiger Übernahme von Kindergartenbeiträgen ist im Berichtsjahr negativ. Entsprechend resultiert ein Jahresfehlbetrag. |

| | | |
|----|--|---|
| b. | <p>Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?</p> | <p>Die wichtigsten Maßnahmen, die bisher zu Stabilisierung bzw. Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage durchgeführt wurden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der ordnungsmäßigen Abwicklung von Projekten (Finanzierung, Erschließung, Abverkauf) sowie Minimierung der entstehenden Kosten, • Schaffung von Stabilität bzw. Erhöhung der durchschnittlichen Abverkaufspreise, Durchführung von verkaufsfördernden Maßnahmen im Kontext mit der allgemeinen Finanz- und Liquiditätslage der Gemeinde in Abhängigkeit von der Wohnbauförderung und Grundstücksbevorratung der Umlandsgemeinden sowie • Liquiditätssicherung. <p>Nach dem Verkauf der letzten beiden Baugrundstücke hätte die WIN nicht mehr die notwendigen Einnahmen erzielen können, um zukünftig die laufenden Kosten zu decken. Ab diesem Zeitpunkt hätte die Gemeinde Nordkirchen Finanzmittel für die WIN bereitstellen müssen. Die WIN wird im Rahmen einer Umwandlung daher in den Kernhaushalt der Gemeinde überführt werden.</p> |
|----|--|---|

Berechnungsformeln der im Prüfungsbericht verwendeten Kennzahlen

| Kennzahl | Berechnung |
|----------------------------|--|
| Materialintensität | $\frac{\text{Materialaufwand} \times 100}{\text{Betriebliche Aufwendungen}}$ |
| Zinslastquote | $\frac{\text{Finanzaufwendungen} \times 100}{\text{Betriebliche Aufwendungen}}$ |
| Aufwandsdeckungsgrad | $\frac{\text{Betriebliche Erträge} \times 100}{\text{Betriebliche Aufwendungen}}$ |
| Anlagendeckung | $\frac{\text{Langfristiges Kapital} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$ |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$ |
| Kurzfristige Schuldenquote | $\frac{\text{Kurzfristiges Fremdkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$ |
| Liquiditätsgrad I | $\frac{\text{Liquide Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$ |
| Liquiditätsgrad II | $\frac{(\text{Liquide Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen} + \text{Wertpapiere} + \text{Rechnungsabgrenzung}) \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$ |