



ANOCHIN · ROTERS · KOLLEGEN

BERICHT

über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

und des Lageberichts

der

GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH

Magdeburg

2. **Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir auf Grund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zu Grunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht, sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungen zur Ermittlung der Herstellungskosten, Planungsrechnungen, Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an Gremien, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die GWM ist im Geschäftsfeld der Immobilienbewirtschaftung tätig. Seit 2002 ist die GWM Eigentümer und Betreiber des Gewerbezentrums Berliner Chaussee.

Der Geschäftsverlauf stellt sich wie folgt dar:

Der Bereich Immobilienbewirtschaftung umfasste die Bewirtschaftung des im Eigentum der GWM stehenden Gewerbezentrums Berliner Chaussee mit rund 10.000 m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf rund 45 Gewerbeeinheiten. Das Objekt war über das gesamte Jahr 2022 kostendeckend vermietet, freigewordene Flächen konnten aufgrund der Nachfragesituation bezüglich derartiger Gewerbeeinheiten stets kurzfristig neu vermietet werden.

Die Energiekrise nahm im Geschäftsjahr 2022 Einfluss auf die im Bereich des Materialaufwandes deutlich gestiegenen Strom- und Gaskosten. Stark angestiegene Baupreise bewirkten einen Anstieg der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Des Weiteren ergaben sich auf Grund des Baualters der Hallen vermehrt erforderliche Reparaturen, welche ebenfalls zu einem weiteren Anstieg der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten führten. Darüber hinaus musste eine unter Denkmalschutz stehende Rapsscheune, welche als Carport vermietet und genutzt wurde, infolge des Befalls/der Beschädigung der Holzbalken, gesperrt und abgesichert werden, wodurch weitere ungeplante Kosten entstanden und geplante Mieteinnahmen nicht erzielt worden sind.

Die GWM erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 176 und lag damit über dem Planansatz von TEUR 169.

Es wurden insgesamt Erträge (ohne Beteiligungserträge) in Höhe von TEUR 901 (Plan TEUR 827) erzielt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (TEUR 804) resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen und geringeren Erlösschmälerungen.

Dem standen insgesamt Aufwendungen einschließlich Steuern vom Einkommen und Ertrag von TEUR 743 (Plan TEUR 658) gegenüber. Damit lagen die Aufwendungen mit rd. TEUR 83 über dem Vorjahreswert, maßgeblich infolge gestiegener Energiekosten (Strom und Gas) sowie zunehmender Instandsetzung-/Instandhaltungsmaßnahmen. Weiterhin ergeben sich höhere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag durch das erzielte Jahresergebnis (TEUR 176) im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 160).

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Die zukünftige kurz- und mittelfristige Ausrichtung und Entwicklung der Gesellschaft ist ausschließlich in Abhängigkeit von den anstehenden und künftigen Entscheidungen und Beschlüssen des Hauptgesellschafters, der Landeshauptstadt Magdeburg, möglich und umsetzbar.

Bei der GWM verbleiben die Aufgaben der finanztechnischen Organisation und Verwaltung der Verbindlichkeiten der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als deren Hauptgesellschaftler mit 75 % Geschäftsanteilen.

Gleichfalls obliegen der GWM weiterhin die Aufgaben aus der Bewirtschaftung, bestandsgerechten Pflege und Instandhaltung der Gewerbeimmobilie „Handwerkerhof“ Berliner Chaussee mit dem Ziel der Sicherung der Werthaltigkeit des Objektes im Hinblick auf eine eventuelle zukünftige Verwertung. Mietausfälle aufgrund der Energiekrise, insbesondere durch weitere Preissteigerungen sowie weitere wirtschaftliche u. a. Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine können in 2023 nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 20 geplant. Der prognostizierte Rückgang des Jahresergebnisses gegenüber 2022 beruht auf erhöhten Materialaufwendungen aufgrund erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen, u.a. im Zusammenhang mit der Absicherung der Rapscheune.