

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde 1984 gegründet und hat ihren Sitz in Heitersheim. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die Erweiterung, die Vermietung und Verwaltung von sozialen Einrichtungen in Heitersheim. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich im Wesentlichen auf die Verwaltung und Verpachtung des Behindertenwohnheimes Haus Ulrika und des Altenpflegeheimes Friedrich-Schäfer-Haus und der Unterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge in der Raiffeisenstraße 7.

Das Haus Ulrika wird seit November 1986 an den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. verpachtet, der für das Behindertenwohnheim die Betriebsträgerschaft übernommen hat. Nach Umbauten 1997 und 2001 bietet das Haus Ulrika 53 Wohnheimplätze an.

Das Friedrich-Schäfer-Haus konnte im Juni 2001 nach einer Planungs- und Realisierungszeit von zweieinhalb Jahren in Betrieb gehen. Die damaligen Gesamtbaukosten betragen rund 3,2 Mio €. Baukostenzuschüsse konnten in Höhe von rund 1,4 Mio€ entgegengenommen werden. Das neue Altenpflegeheim verfügt über 27 Dauerpflegeplätze, zwei Kurzzeitpflegeplätze und zwei Tagespflegeplätze.

Aufgrund eines Nießbrauchsrechts steht der Gesellschaft die Nutzung der Begegnungsstätte in der Seniorenwohnanlage Klausengasse zu. Dem Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. als Betreuer der Seniorenwohnanlage und Betriebsträger des Hauses Ulrika und des Friedrich-Schäfer-Hauses wird diese Begegnungsstätte unter weitreichender Mitbestimmung durch die Heitersheimer Sozialbauten GmbH zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke der Gesellschaft stehen ihr auf Grund langfristiger Erbbaupachtverträge zur Nutzung zur Verfügung.

Die Unterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge in der Raiffeisenstraße 7 wurde mit Kaufvertrag B1 UR 650/2017 vom 18. Mai 2017 von der Stadt Heitersheim nebst Inventar erworben und ab September 2017 an die Stadt Heitersheim kostendeckend verpachtet. Die Anschaffungskosten für das Grundstück und Gebäude betragen insgesamt € 650.000,00, die Kosten für das Inventar betragen € 57.000,00. Der Kauf wurde durch einen Kredit finanziert.

Geschäftsverlauf

Die Mieterträge lagen im Geschäftsjahr 2020 mit € 249.000,00 (im Vorjahr: € 249.000,00), in der im Wirtschaftsplan für 2020 erwarteten Höhe. Bei den betrieblichen Aufwendungen gab es im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 bezüglich der Aufwendungen für Instandhaltungen Abweichungen von rd. € 15.450,53 gegenüber dem Planansatz. Das Jahresergebnis beläuft sich auf € 63.971,02 (i.Vj.: € 8.701,01). Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen von insgesamt € 155.285,00 und der planmäßigen Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von € 63.023,00 konnte ein positiver Cash-flow von € 156.233,02 erwirtschaftet werden.

Lage der Gesellschaft

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 55,3 verbessert. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 € 427.209,45 und entspricht 10,4% des Gesamtkapitals (€ 4.106.286,24). Das Fremdkapital ist langfristig finanziert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die im Wirtschaftsjahr 2020 vorgesehenen Malerarbeiten an den Fenstern im Haus Ulrika werden voraussichtlich im Wirtschaftsjahr 2021 ausgeführt. Ebenfalls sollen im Wirtschaftsjahr 2021 anstehende Fliesen- und Silikonarbeiten im Friedrich-Schäfer-Haus durchgeführt werden.

Risikobericht

Das Unternehmen verfügt über angemessene Planungs- und Kontrollinstrumente. Diese unterstützen die Geschäftsführung, Risiken frühzeitig zu erkennen und wirksame Gegenmaßnahmen umzusetzen. Langjährige Vertragslaufzeiten sowohl im Bereich der Vermietung als auch auf der Ebene der Fremdfinanzierung reduzieren das Preisänderungsrisiko. Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu sehen.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Durch die konstanten Mieteinnahmen aufgrund langfristiger Mietverträge sowie den konstanten Erträgen aus der Auflösung von Investitionszuschüssen ist auch in den Folgejahren mit ausreichenden Einnahmen und Erträgen zu rechnen. Künftige notwendige Investitionen und Tilgungsleistungen werden durch Gesellschafterbeiträge erbracht werden. Instandhaltungsaufwendungen werden 2021 in Höhe von rund T€ 25 erwartet. Im Jahr 2022 werden Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von T€ 30 eingeplant.

Heitersheim, den 18. November 2021

Heitersheimer Sozialbauten GmbH



Christoph Zachow
Bürgermeister und
Hauptgeschäftsführer



Georg Späth
Geschäftsführer

BILANZ
Heitersheimer Sozialbauten GmbH
Heitersheim

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.744.606,90	3.883.358,90	II. Kapitalrücklage	144.685,65	144.685,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>77.347,00</u>	93.880,00	III. Gewinnvortrag	192.552,78	183.851,77
	3.821.953,90	<u>3.977.238,90</u>	IV. Jahresüberschuss	63.971,02	8.701,01
			Summe Eigenkapital	<u>427.209,45</u>	<u>363.238,43</u>
Summe Anlagevermögen	3.821.953,90	3.977.238,90	B. Rückstellungen		
			1. sonstige Rückstellungen	41.970,00	45.600,00
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Guthaben bei Kreditinstituten	284.332,34	255.374,51	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.198.540,29	2.322.463,94
			2. sonstige Verbindlichkeiten	4.536,50	4.258,04
Summe Umlaufvermögen	<u>284.332,34</u>	<u>255.374,51</u>	Summe Verbindlichkeiten	<u>2.203.076,79</u>	<u>2.326.721,98</u>
			Sonstige Passiva	1.434.030,00	1.497.053,00
	<u>4.106.286,24</u>	<u>4.232.613,41</u>		<u>4.106.286,24</u>	<u>4.232.613,41</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
Heitersheimer Sozialbauten GmbH, Heitersheim

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	260.885,31	259.790,31
2. sonstige betriebliche Erträge	63.023,00	63.023,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.200,00	5.400,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>931,05</u>	<u>929,42</u>
	8.131,05	6.329,42
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	155.285,00	155.288,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	50.734,28	93.366,87
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	45.786,96	59.128,01
7. Ergebnis nach Steuern	<u>63.971,02</u>	<u>8.701,01</u>
8. Jahresüberschuss	<u><u>63.971,02</u></u>	<u><u>8.701,01</u></u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Heitersheimer Sozialbauten GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Heitersheimer Sozialbauten GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Heitersheimer Sozialbauten GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 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 und für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 Unternehmens-tätigkeit 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 Unternehmens-tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Un-sicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls die-se Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Be-stätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegeben-heiten 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 Ge-schäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhält-nissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetze-entsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zu-kunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Anga-ben 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 so-wie 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, ein-schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschbach, den 18. November 2021

MTR Markgräfler Treuhand & Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kraus
Wirtschaftsprüfer



Buhl
Wirtschaftsprüfer

