

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2019  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

**NBV – Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
Niestetal**

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Niestetal****Bilanz zum 31. Dezember 2019**

## Aktiva

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	EUR	EUR
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66,00	164,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.348.109,11	2.412.238,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.003,00	3.741,00
	<u>2.351.112,11</u>	<u>2.415.979,11</u>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.081,12
2. Forderungen gegen Gesellschafter	3.845,00	1.650,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	414,80	898,61
	<u>4.259,80</u>	<u>4.629,73</u>
II. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei       Kreditinstituten und Schecks</u>	591.897,64	527.028,91
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	55,12	443,95
	<u>2.947.390,67</u>	<u>2.948.245,70</u>

## P a s s i v a

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	25.000,00	25.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>	2.679.103,42	2.679.103,42
III. <u>Gewinnrücklagen</u> andere Gewinnrücklagen	36.000,00	36.000,00
IV. <u>Gewinnvortrag</u>	123.361,61	101.027,65
V. <u>Jahresüberschuss</u>	1.252,76	22.333,96
	<u>2.864.717,79</u>	<u>2.863.465,03</u>
B. <u>Rückstellungen</u> sonstige Rückstellungen	15.785,19	12.650,50
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.701,28	65.855,43
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.729,96	3.625,59
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.843,45	2.036,15
	<u>66.274,69</u>	<u>71.517,17</u>
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	613,00	613,00
	<u>2.947.390,67</u>	<u>2.948.245,70</u>

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Niestetal****Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	199.555,86	214.025,58
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.086,86	2.686,97
	<u>204.642,72</u>	<u>216.712,55</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.571,51	33.990,87
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	40.556,88	41.301,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.282,44	9.744,19
davon für Altersversorgung: EUR 882,00 (EUR 882,00)		
	<u>50.839,32</u>	<u>51.046,12</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	64.965,00	65.554,28
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	46.093,77	36.913,25
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	479,65	1.262,07
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (EUR 616,96)		
8. Ergebnis nach Steuern	<u>8.693,47</u>	<u>27.945,96</u>
9. sonstige Steuern	<u>7.440,71</u>	<u>5.612,00</u>
10. Jahresüberschuss	<u>1.252,76</u>	<u>22.333,96</u>

**NBV – Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Niestetal  
Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

**A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Die NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Niestetal. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nummer HR B 7358 eingetragen.

**B. Bilanzierungsmethoden**

Der Jahresabschluss der NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2019 wird nach §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet gemäß § 275 HGB das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

In der Bilanz und im Anlagespiegel wurde auf der Aktivseite der Posten A.II.1. nach § 265 Abs. 6 HGB an die Besonderheiten der Gesellschaft angepasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten Umsatzerlöse erweitert und der Posten 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen mit dem Unterposten a) „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ nach § 265 Abs. 6 HGB an die Besonderheiten der Gesellschaft angepasst.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**C. Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind nach der linearen Methode berechnet. Dabei werden die Zugänge pro rata temporis abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 netto werden aufgrund untergeordneter Bedeutung im Jahr des Zugangs sofort abgeschrieben.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie der **flüssigen Mittel** erfolgt zum Nennwert. Sie werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 1 HGB).

Die **Rückstellungen** sind so bemessen, dass sie alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen, welche das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, erfassen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 2 HGB).

#### **D. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz**

##### Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 sind auf Seite 5 vom Anhang dargestellt.

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Gesellschafterin Gemeinde Niestetal in Höhe von EUR 414,80.

##### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird mit dem im Gesellschaftsvertrag festgesetzten Betrag ausgewiesen und ist voll eingezahlt.

Die Kapitalrücklage betrifft sonstige Zuzahlungen des Gesellschafters in das Eigenkapital gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB und ist im Berichtsjahr unverändert.

Die Gewinnrücklage wurde gem. Gesellschafterbeschluss aus dem Jahresüberschuss 2014 eingestellt.

Sonstige Rückstellungen

Der Ausweis betrifft die Kosten für den Jahresabschluss (EUR 15.100,00), Rückstellungen für die Offenlegung des Jahresabschlusses (EUR 510,00) sowie Rückstellungen für Urlaubsansprüche (EUR 175,19).

Verbindlichkeiten

	mit einer Restlaufzeit			
	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	61,7	4,2	57,5	40,6
(im Vorjahr)	(65,9)	(4,2)	(61,7)	(44,8)
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	2,7	2,7	0,0	0,0
(im Vorjahr)	(3,6)	(3,6)	(0,0)	(0,0)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	1,8	1,8	0,0	0,0
(im Vorjahr)	(2,0)	(2,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Gesamt</b>	66,2	8,7	57,5	40,6
(im Vorjahr)	(71,5)	(9,8)	(61,7)	(44,8)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Bürgschaften des Gesellschafters gesichert.

**E. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten die Kaltmiete für die Monate Januar bis Dezember 2019 sowie Betriebskosten und Service. Sie betragen im Berichtsjahr TEUR 199,6 (im Vorjahr TEUR 214,0).

Es liegen keine Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

**Sonstige Angaben**

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt war im Unternehmen 1,0 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr 1,0).

Abschlussprüferhonorar

Das Abschlussprüferhonorar teilt sich wie folgt auf:

- a) Abschlussprüfungsleistungen                      TEUR 3,9

Geschäftsführung

**Janina Nowak (bis 01. Juli 2019)**

**Peter Lieder**

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt.

Die Geschäftsführung erhält keine Bezüge von der Gesellschaft.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.252,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Niestetal, den 03. Dezember 2020

NBV – Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

gez. Peter Lieder



**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Niestetal**  
**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Aufgelaufene Abschreibungen			Nettobuchwerte	
	Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 01.01.2019 EUR	Zuführungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	295,12	0,00	0,00	131,12	98,00	0,00	66,00	164,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.542.191,30	0,00	0,00	1.129.953,19	64.129,00	0,00	2.348.109,11	2.412.238,11
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.793,94	0,00	0,00	24.062,94	738,00	0,00	3.003,00	3.741,00
	3.570.280,36	0,00	0,00	1.154.137,25	64.965,00	0,00	2.351.178,11	2.416.143,11

I. Immaterielle Vermögensgegenstände  
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte  
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen  
Rechten und Werten

II. Sachanlagen  
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung



**Lagebericht**  
**für das Geschäftsjahr 2019**

der

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH**

**A. Grundlagen des Unternehmens**

Die Firma NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend als NBV bezeichnet) wurde am 17.08.2000 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister in der Abteilung B unter der Nummer 7358 eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Niestetal, Heiligenröder Str. 70, 34266 Niestetal mit einer Stammeinlage von 25.000,00 EUR.

Gemäß § 125 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde als Gesellschafterin. Mitglieder des Gemeindevorstands waren im Geschäftsjahr:

- Herr Marcel Brückmann (Bürgermeister)
- Herr Werner Nicolaus (Erster Beigeordneter)
- Herr Jens Horstmann
- Herr Klaus Fischer
- Herr Wilhelm Schmidt
- Frau Silvia Nolte
- Herr Reinhard Roth
- Herr Bernhard Steinbach
- Herr Wolfgang Umbach
- Frau Brunhilde Wischmann

Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bereitstellung sowie die Verwaltung von Wohnraum und Räumen der allgemeinen Daseinsfürsorge in Niestetal.

Die NBV hat in Niestetal im Rahmen des Projektes "Service-Wohnen in Niestetal" insgesamt 33 Wohneinheiten erstellt:

- Objekt mit 21 Wohneinheiten in Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Straße 10 (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße 15 (Baujahr 2003)

Der Erstbezug in dem Objekt Egon-Höhmann-Straße 10 in Sandershausen erfolgte zum 01.09.2002 und in dem Objekt Cornelius-Gellert-Straße 15 in Heiligenrode zum 01.06.2003.

Die Wohnungen wurden hauptsächlich für die Mitbürgerinnen und Mitbürger der Gemeinde Niestetal errichtet, die einen Bedarf an barrierefreien Wohnraum benötigen.

Staatliche Wohnungsbaufördermittel wurden keine in Anspruch genommen, so dass auch keine Wohnungsbindung besteht.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben kaum Bedeutung für den Vermietungsmarkt der NBV.

Der demografische Wandel in Deutschland wirkt sich günstig auf unser Geschäftskonzept aus. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnraum ist ungeschmälert groß.

### **2. Geschäftsverlauf**

Aufgrund von **fünf** Mieterwechsel und der Umsetzung kleinerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen standen im Geschäftsjahr 2019 folgende Wohnungen leer:

Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Str. 10

Wohnung Nr. 2: 01.01.2019 bis 31.12.2019

(Die Wohnung wurde freigehalten aufgrund von einer geplanten Umsiedlung eines Mieters von Gemeindehaus zu NBV Haus. Das Gemeindehaus soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.)

Wohnung Nr. 13: 01.11.2019 bis 31.12.2019

Wohnung Nr. 15: 01.08.2019 bis 30.11.2019

Wohnung Nr. 18: 01.01.2019 bis 30.05.2019

Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15

Wohnung Nr. 1: 01.04.2019 bis 31.07.2019

Wohnung Nr. 8: 01.12.2019 bis 01.12.2019 (direkter Übergang)

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 vermietet.

### 3. Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr ein Abgang um TEUR 14 auf TEUR 200 zu verzeichnen. Dieser resultiert maßgeblich aus den höheren Leerstandskosten, gemäß Ziffer 2:

	<u>2019</u> TEUR	<u>2018</u> TEUR
<b>Kaltmieten</b>		
Heiligenrode	61	62
Sandershausen	97	103
<b>Betriebskosten</b>		
Heiligenrode	16	15
Sandershausen	22	25
<b>Service</b>	4	9
<b>Gesamt</b>	<u><u>200</u></u>	<u><u>214</u></u>

Aufgrund der vorgenannten Wohnungsleerstände wurde im Geschäftsjahr bei den Umsatzerlösen TEUR 7 weniger Mieterträge (Kaltmiete) erzielt. Bei Vollvermietung aller Wohnungen ergäben sich somit Mieterträge (Kaltmiete) in Höhe von TEUR 169 p. a. Die durchschnittliche Miete beträgt 5,89 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche p.m. -kalt-; eine Mietpreiserhöhung ist derzeit nicht vorgesehen.

Im Wesentlichen fallen Aufwendungen für die Instandhaltungen der Bauten, den elektrischen Türen, den in die Jahre gekommenen Heizthermen und der Einkauf von Energie an.

Der Zugang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 9 auf TEUR 46 ist hauptsächlich auf höhere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Zinsaufwand ist verringert auf TEUR 1. Grund ist die vollständige Tilgung des Darlehens mit der Gemeinde Niestetal im Mai 2018 aus vorhandenen liquiden Mitteln. Das Darlehen und die Verlängerung des Darlehensvertrages wurde mit der Kasseler Sparkasse ohne Festzinsvereinbarung mit variabler Verzinsung verlängert.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 22 Jahresüberschuss).

Der Gewinn in 2019 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden. Aus den Rücklagen sollen Instandhaltungsmaßnahmen nach § 28 II. Berechnungsverordnung finanziert werden, die zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

#### 4. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt mit TEUR 2.865 rd. 97% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.863 rd. 97%).

Im Geschäftsjahr hat die NBV ein bestehendes Darlehen bei der Kasseler Sparkasse in Anspruch genommen. Weitere Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

#### 5. Vermögenslage

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 80% (im Vorjahr 82%).

Die Liquidität des Unternehmens war zu jeder Zeit gesichert.

#### 6. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

##### *Finanzielle Leistungsindikatoren:*

Im Geschäftsjahr wurden keinen nennenswerten Investitionen getätigt.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Jahresergebnis zzgl. Abschreibungen) beträgt TEUR 66 (im Vorjahr TEUR 88).

##### *Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:*

Von unseren Mietern erhalten wir positive Rückmeldungen zu unseren Wohneinheiten.

Die Gesellschaft hat einen Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt. Der Arbeitsplatz bedarf keiner Spezialisierung.

#### **C. Nachtragsbericht**

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine wichtigen Vorgänge ereignet, welche Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Geschäftsjahres hatten oder haben könnten.

## **D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **1. Risikomanagementziele und –methoden, Risikobericht**

Risikobegrenzung ist nach den Erfahrungen mit den Unwägbarkeiten auf den Immobilienmärkten der vergangenen Jahre höchstes Gebot.

Das Leerstandsrisiko wird insgesamt als gering eingestuft, jedoch ist aufgrund der Altersstruktur in den beiden Servicewohnhäusern künftig häufiger mit Mieterwechseln zu rechnen.

Der Darlehensvertrag mit der Kasseler Sparkasse wurde bis zum Jahr 2018 mit einem Zinssatz von 1,29 % festgeschrieben. Nach Ende der Zinsbindung betrug die Restschuld ca. TEUR 69. Im Anschluss wurde das Darlehen im Jahr 2018 ohne Festzinsvereinbarung mit variabler Verzinsung verlängert.

In der Vergangenheit wurden notwendige Instandhaltungen vorgenommen. Für die künftige planmäßige Instandhaltung der beiden Servicehäuser wird ein Betrag von TEUR 20 p. a. veranschlagt. Dieser ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche (qm) multipliziert mit der derzeit gültigen Instandhaltungskostenpauschale nach § 28 II. Berechnungsverordnung, die für derartige Gebäude als Durchschnittswert veranschlagt wird. Nach Beurteilung der Geschäftsführung kann die planmäßige Instandhaltung auch weiterhin aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden.

Mögliche Elementarrisiken an den Gebäuden haben wir durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Bonitätsrisiken wird vorgebeugt, indem bei Neuvermietungen Auskünfte über die Mieter eingeholt und Einkommensnachweise angefordert werden. Ausfallrisiken begegnen wir durch laufende Überwachung der Zahlungseingänge.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ein bestandsgefährdendes Risiko für die NBV in den kommenden 12 Monaten ist derzeit nicht erkennbar.

## 2. Prognosebericht

Eines der primären Ziele der Geschäftsführung im Geschäftsjahr ist die dauerhafte Vermietung aller Wohnungen. Darüber hinaus sollen die Service-Dienstleistungen in der bewährten Form angeboten werden, damit die Mieter auch weiterhin gern in den Wohnungen leben.

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung gehen wir von einem geringen Leerstandsrisiko und stabilen Mietpreisen aus. Unsere Mietforderungen werden voraussichtlich auch zukünftig planbar sein.

Für 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 12 TEUR.

## 3. Chancenbericht

Aufgrund der Interessenlage und auch dem bisher in dem Marktbereich Service-Wohnungen in Niestetal angebotenen Wohnraum ist die erreichbare Marktstellung als herausgehoben zu bewerten.

Als hundertprozentige Tochter der Gemeinde Niestetal genießt die NBV einen guten Ruf als Vermieter und Anbieter von Serviceleistungen, so dass dies die Chance für eine Vollvermietung bietet.

Niestetal, 28.04.2021

**NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH**

Peter Lieder  
Geschäftsführer



Akzent Revisions GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

16341/19

- 1 -

Unter der Bedingung, dass der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 17. August 2020 versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unverändert festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Niestetal

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Niestetal, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NBV - Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.





Akzent Revisions GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

16341/19

- 2 -

### *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 des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche 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.



Akzent Revisions GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

### *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.



Akzent Revisions GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

- 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 des Unternehmens.
- 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.



Akzent Revisions GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

16341/19

- 5 -

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.

Kassel, den 26. Januar 2022

AKR Akzent Revisions GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Marco Schumacher  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Fehr  
Wirtschaftsprüfer



KOPIE DES ORIGINALEN EXEMPLARES