

Bekanntmachung des Jahresabschlusses
2024 gemäß § 14 Abs. 5 Kommunal-
prüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

Der nachfolgend bekanntgemachte Jahresabschluss des **Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Torgelow** zum 31.12.2024 kann in der Zeit vom

23.03.2026 bis 31.03.2026

in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes,

Ueckerpassage 11 17358 Torgelow,

Montag bis Donnerstag in der Zeit von 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr und Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingesehen werden.

Jahresabschluss 31.12.2024

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

Gemäß § 14 Abs. 5 des Kommunalprüfungsgesetzes macht der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow, mit dieser Veröffentlichung folgendes bekannt:

1. Beschluss und Feststellung des Jahresabschlusses die Stadtvertretung
Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschließt in ihrer Sitzung am 09.12.2025 den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Torgelow mit folgenden Daten festzustellen:
 - Aktiva und Passiva weisen eine Summe von 18.801.060,72 € aus
 - Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresgewinn von 85.330,06 € aus, der auf neue Rechnung vorgetragen wird
 - Die Stadtvertretung entlastet in der Sitzung am 09.12.2025 den Betriebsleiter für das Wirtschaftsjahr 2024
2. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2024 sowie Seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. 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.

- 2 -

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 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 des Eigenbetriebes

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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 des Eigenbetriebes 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

- 3 -

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 wesentlich falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes 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 und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- 4 -

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 des Eigenbetriebes 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 der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Eigenbetriebes 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

- 5 -

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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14

Abs. 2 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Insbesondere die Liquiditätssituation des Eigenbetriebes ist angespannt, bedingt durch den hohen Kapitaldienst von 75,6 % (Vorjahr: 73,2 %) gemessen an der jährlichen Nettokaltmiete. Positiv zu werten ist der hohe Anteil der Tilgung am Kapitaldienst und die damit verbundene Chance, die zukünftige Zinsbelastung zu reduzieren. Die Zinsbelastung betrug in 2024 25,2 % der Nettokaltmiete. Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb ein Bankguthaben in Höhe von T€ 67 aus. Die Sicherung der Liquidität erfolgte durch eine Bareinlage der Gesellschafterin in Höhe von T€ 100 in 2024 und durch ein kurzfristiges Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von T€ 400. Bis zum 31. Dezember 2025 stehen vertragsgemäß dem Eigenbetrieb kurzfristige Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von insgesamt T€ 400 zur Verfügung.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard:
Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
(IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung
der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen
Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht
Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen
der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Berlin, den 19. August 2025

GdW Revision AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

signiert
Horst Gerisch
Wirtschaftsprüfer

Siegel

3. Feststellungsvermerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern

Laut Schreiben vom 27. Januar 2026 leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfberichtes des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 weiter.

Der Landesrechnungshof schließt sich folgenden Ausführungen des Abschlussprüfers zu den wirtschaftlichen Verhältnissen im Bestätigungsvermerk sowie zu den entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen an:

„Die Liquiditätssituation des Eigenbetriebes ist weiterhin als bestandsgefährdend zu bezeichnen. Dies ist insbesondere auf den hohen Kapaldienst von 75,6 % - gemessen an der jährlichen Nettokaltmiete – zurückzuführen, wobei positiv zu beurteilen ist, dass der Tilgungsanteil sehr hoch ausfällt. Somit werden sich die zukünftige Verschuldung und die korrespondierende Zinsbelastung reduzieren. [...] Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb ein Bankguthaben nur in Höhe von T€ 67 aus. Die Sicherung der Liquidität erfolgte durch zwei kurzfristige Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von insgesamt T€ 400. Die Kreditlinie des Eigenbetriebes beträgt T€ 400. Im Fall einer Zahlungsunfähigkeit wäre die Gemeinde nach § 13 Abs. 5 EigVO M-V verpflichtet, etwaige Liquiditätsengpässe, welche in den nächsten fünf Jahren nicht aus eigener Kraft des Eigenbetriebes kompensiert werden können, auszugleichen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten die kurzfristig realisierbaren Forderungen zum 31. Dezember 2024 um T€ 930 übersteigen. Die Stadt Torgelow hat im Geschäftsjahr 2024 eine Kapitalerhöhung in Höhe von T€ 100 getätigt. Um weitere kurzfristige Liquiditätslücken zu schließen, ist für das Jahr 2025 eine weitere Kapitaleinlage in Höhe von T€ 50 erbracht worden.“

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten der Abschlussprüfer, das Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern sowie die Kommunalaufsicht des Landkreises Vorpommern-Greifswald.