

# Bericht

über die

Erstellung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2021

des

Immobilienbetrieb  
Pflege Service Edeweicht

Edeweicht



## **Anlagen**

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2021
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021
- Anlage 3a Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2021
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- Anlage 5 Rechtliche Verhältnisse
- Anlage 6 Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung



## Allgemeines

Der Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht ist ein Eigenbetrieb der Gemeinde Edewecht. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt auf der Grundlage der Betriebssatzung gemäß §7 Abs. 1 i.V. mit der Eigenbetriebsverordnung.

Die Gesellschaft ist analog den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als **kleine Kapitalgesellschaft** einzustufen. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, die gemäß § 243 Abs. 2 HGB klar und übersichtlich sein muss, wurde in Anlehnung an die gemäß HGB geltenden Gliederungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften vorgenommen.

Die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften für den Anhang gemäß § 20 und 23 EigBetrVO i.V.m. §288 HGB wurden in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Erstellung richten sich nach den Vorschriften §§242 ff. HGB und den „Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW-Standard S /)

Der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, ist als **Anlage 1 bis 3** sowie als **Anlage 4** der Lagebericht beigefügt.

Die rechtlichen Verhältnisse werden in der **Anlage 5** tabellarisch dargestellt. Die Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 werden in der Anlage 6 aufgliedert und im Einzelnen erläutert.



**Anlage 1****Bilanz zum 31.12.2021**

<b>AKTIVA</b>				<b>PASSIVA</b>			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Sachanlagen				Gezeichnetes Kapital			
Bauten auf eigenen Grundstücken	6.153.217,43 €			Aktives gezeichnetes Kapital	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Aussenanlagen	456.821,77 €			Gewinn-/Verlustvortrag			
Technische Anlagen	171.069,59 €			Verlustvortrag vor Verwendung	-20.652,06 €		-20.652,06 €
Betriebsvorrichtungen	13.842,82 €			Gewinnvortrag vor Verwendung	75.539,00 €	54.886,94 €	-20.652,06 €
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	322.065,35 €			Jahresüberschuss/Fehlbetrag			
Wirtschaftsgüter größer 250 bis 1.000 Euro	0,00 €			Jahresüberschuss/Fehlbetrag	78.020,07 €	78.020,07 €	75.539,00 €
geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	1.038.603,68 €	8.155.620,64 €	7.435.088,63 €	Rückstellungen			
				Rückstellungen			
				sonst. Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	2.000,00 €
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>Verbindlichkeiten</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten				Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten			
Guthaben bei Kreditinstituten	452.413,81 €	452.413,81 €	126.335,87 €	Darlehen Restlaufzeiten größer 5 Jahre	6.156.079,00 €	6.156.079,00 €	6.824.271,00 €
Forderungen				Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.			
Forderungen gg. Verb. Unternehmen <1J	0,00 €			Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.	110.930,31 €	110.930,31 €	99.445,90 €
Forderungen gg. Verb. Unternehmen >1J	133.218,77 €			Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen			
Forderungen gg. Verb. Unternehmen >1J	2.160.000,00 €	2.293.218,77 €	2.652.970,07 €	Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen > 5 J.	4.400.000,00 €	4.400.000,00 €	3.132.221,33 €
				Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen	0,00 €		
				Sonstige Verbindlichkeiten			
				Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsabgrenzung)	1.336,90 €	1.336,90 €	1.569,40 €
<b>Summe Aktiva</b>		<b>10.901.253,22 €</b>	<b>10.214.394,57 €</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>10.901.253,22 €</b>	<b>10.214.394,57 €</b>



## Anlage 2

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
<i>Vermietung und Verpachtung</i>	360.000,00 €	360.000,00 €	360.000,00 €
aktivierte Eigenleistungen			
<i>aktivierte Eigenleistung ( Zinsen)</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	691,00 €	691,00 €	0,00 €
<b>Erträge gesamt</b>		<b>360.691,00 €</b>	<b>360.000,00 €</b>
Abschreibungen			
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	-87.478,89 €		
<i>Abschreibungen auf Gebäude</i>	-141.662,31 €		
<i>Abschreibungen auf Sammelposten</i>	0,00 €		
		-229.141,20 €	-226.269,78 €
Sonst. betriebl. Aufwendungen			
<i>Rep. und Instandhaltg.v. Gebäuden</i>	0,00 €		
<i>Öffentliche Bekanntmachungen</i>	-135,42 €		
<i>Rechts- und beratungskosten</i>	0,00 €		
<i>Abschluss- und Prüfkosten</i>	0,00 €		
<i>Nebenkosten des Geldverkehrs</i>	-159,10 €		
		-294,52 €	-866,58 €
Zinsaufwendungen			
<i>Zinsen auf Kontokorrentkonten</i>	0,00 €		
<i>Zinsaufwendungen f. langfristige Verb.</i>	-53.235,21 €		
		-53.235,21 €	-57.324,64 €
<b>Aufwendungen gesamt</b>		<b>-282.670,93 €</b>	<b>-284.461,00 €</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>78.020,07 €</b>	<b>75.539,00 €</b>



## **Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

### **A. Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den einschlägigen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung sowie der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 264 ff. Abs. 1 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die Angaben zur Mitzugehörigkeit (§ 265 Abs. 3 HGB) zu anderen Posten der Bilanz werden im Anhang gemacht; die Erleichterungen gemäß § 288 HGB werden in Anspruch genommen.

Der Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht unterliegt als Eigenbetrieb den rechtlichen Vorschriften des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der Eigenbetriebsverordnung.

Der Eigenbetrieb bilanziert, entsprechend dem Wahlrecht gemäß § 5 EigBetVO, nach HGB.

### **B. Angaben zur Bewertung und Bilanzierung**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Das Bankguthaben wurde zum Nennwert bilanziert.

Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen; sie sind ausreichend bemessen und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe notwendig.

Die Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **C. Angaben und Erläuterungen zu den einzelnen Posten**

#### Anlagevermögen

Die Anlagen im Bau werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenen Zinsen für Fremdkapital für die Bebauung der Immobilie des Alten- und Pflegeheims sind- soweit sie das Gebäude betreffen- als aktivierte Eigenleistung in die Herstellungskosten einbezogen.

### Eigenkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt zum 31.12.2021 EUR 100.000,00.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses für 2016, 2017, 2018 und 2019.

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich wie folgt:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe TEUR
	bis zu 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	6.156,1 (6.824,3)	6.156,1 (6.824,3)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistg. (Vorjahr)	110,2 (85,0)	0,7 (14,5)	0,0 (0,0)	110,9 (99,4)
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen (Vorjahr)	0,0 (32,2)	0,0 (0,0)	4.400,0 (3.100,0)	4.400,02 (3.132,2)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1,3 (1,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	1,3 (1,6)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	111,6 (118,8)	0,7 (14,5)	10.556,1 (9.924,3)	10.668,3 (10.057,5)

### Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne § 251 HGB.

## **D. Sonstige Pflichtangaben**

### Organe des Eigenbetriebes

Der Rat der Gemeinde Edewecht bildet nach § 140 Abs. 2 NkomVG i.V. m. § 3 EigBetrVO einen Betriebsausschuss. Dieser besteht aus den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Edewecht nach § 74 NkomVG. Für die Bildung und das Verfahren des Betriebsausschusses gelten die Vorschriften des NkomVG und der Geschäftsordnung des Rates der Gemeinde Edewecht.

Der Betriebsausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Bis zum 31.10.2021

Bürgermeisterin Petra Lausch (Vorsitzende)

Ratsherr Jörg Brunßen

Ratsherr Dr. Hans Fittje

Ratsherr Axel Hohnholz

Ratsherr Jörg Korte

Ratsherr Wolfgang Krüger

Ratsherr Gundolf Oetje

Ratsherr Detlef Reil

Ratsfrau Freia Taeger

Ab dem 01.11.2021

Bürgermeisterin Petra Knetemann (Vorsitzende)

Ratsherr Knut Bekaam

Ratsherr Jörg Brunßen

Ratsfrau Heidi Exner

Ratsherr Dr. Hans Fittje

Ratsherr Ralf Gauger

Ratsherr Roland Jacobs

Ratsfrau Kirsten Meyer-Oltmer

Ratsherr Gundolf Oetje

Ratsherr Detlef Reil

Als Betriebsleiter ist bestellt:

Herr Rolf Torkel, Edewecht.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses und der Betriebsleiter haben im Berichtsjahr keine Vergütung erhalten. Im Berichtsjahr waren keine Mitarbeiter beschäftigt.

Edewecht, den 31.05.2024

Rolf Torkel



Anlagen zum Anhang des Jahresabschlusses  
Anlage 3 a

Anlagenübersicht zum 31.12.2021

Anlagenübersicht

Anlagevermögen	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungswerte					Entwicklung der Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 31.12. des Vorjahres	Zugänge im Haushaltsjahr	davon aktivierte Fremdkapitalzinsen	Abgänge im Haushaltsjahr	Umbuchungen im Haushaltsjahr	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres	Stand am 31.12. des Vorjahres	Abschreibungen im Haushaltsjahr	Auflösungen	Zuschreibungen im Haushaltsjahr	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres	am 31.12. des Haushaltsjahres	am 31.12. des Vorjahres
	-Euro-	-Euro-		-Euro-	-Euro-	-Euro-	-Euro-	-Euro-	- Euro -	-Euro-	-Euro-	-Euro-	-Euro-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>2. Sachanlagen</b>													
2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	6.931.631,86	0,00	0,00	0,00	57.581,89	6.989.213,75	237.512,24	141.662,31	0,00	0,00	379.174,55	6.610.039,20	6.694.119,62
2.2 Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge	299.782,66	0,00	0,00	0,00	0,00	299.782,66	72.709,22	42.161,03	0,00	0,00	114.870,25	184.912,41	227.073,44
2.3 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	444.756,26	0,00	0,00	0,00	0,00	444.756,26	77.373,05	45.317,86	0,00	0,00	122.690,91	322.065,35	367.383,21
2.4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	146.512,36	949.673,21	0,00	0,00	-57.581,89	1.038.603,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.038.603,68	146.512,36
<b>insgesamt</b>	<b>7.822.683,14</b>	<b>949.673,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.772.356,35</b>	<b>387.594,51</b>	<b>229.141,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>616.735,71</b>	<b>8.155.620,64</b>	<b>7.435.088,63</b>



## **Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht**

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

#### **a) Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Der Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht dient allein dem Zweck, die betriebsnotwendigen Gebäude für die Arbeit des Pflege Services Edewecht AöR zu errichten und zu vermieten. Darüber hinaus obliegen dem Eigenbetrieb keine weiteren Aufgaben.

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes, welche einen rechtlich unselbstständigen Betrieb der Gemeinde Edewecht darstellt, ist nicht dem hoheitlichen Bereich zuzurechnen. Die Begründung zur Errichtung eines Eigenbetriebes mit der o. a. beschriebenen Aufgabe liegt in dem Umstand, dass die günstige Finanzierung durch Förderkredite der Förderbanken des Bundes und des Landes Kommunen und deren Eigenbetrieben zugänglich ist, nicht jedoch rechtlich selbstständigen Unternehmen der öffentlichen Hand. Durch die Gründung des Eigenbetriebes ist es somit gelungen, die Voraussetzung zur Beschaffung äußerst zinsgünstiger Kredite sicherzustellen.

Die Mieterin Pflege Service Edewecht AöR ist ein rechtlich selbstständiges Unternehmen der Gemeinde Edewecht, welches als Anstalt des öffentlichen Rechts geführt wird. Dieses Unternehmen ist auf dem Gebiet der Altenpflege und somit der allgemeinen Daseinsvorsorge tätig und kann dem DAWI-Sektor zugerechnet werden.

Während im Wirtschaftsjahr 2016 das Augenmerk des Immobilienbetriebes auf die Planung des neu zu errichtenden Alten- und Pflegeheimes gerichtet war, wurde im Jahr 2017 die Bautätigkeit begonnen. Hierzu wurde die vorjährige Planung insoweit überarbeitet, dass statt zunächst 66 vorgesehenen Plätzen nunmehr 74 Plätze realisiert werden.

Die ursprüngliche Planung ordnete den Küchenbereich nicht neu. Die im Jahr 2017 erarbeitete Planung umfasst einen neuen Küchenbereich, welcher baulich für bis zu 450 Essensportionen ausgelegt werden sollte. Da hierzu die entsprechenden endgültigen Bewertungen und Entscheidungen noch nicht vorlagen, bezogen sich die Auftragsvergaben zunächst nur auf die Herstellung des eigentlichen Bewohnertraktes des Alten- und Pflegeheimes.

Im Vorjahr wurde die Fertigstellung des Projektes zur Jahreswende 2018/2019 angestrebt. Der dazu erstellte Bauzeitenplan konnte nahezu bis kurz vor der Fertigstellung eingehalten werden, so dass der zur Jahreswende vorgesehene Abschluss der Bauarbeiten realistisch erschien. Allerdings gaben sich in der Bauabwicklung zum Ende hin noch unerwartete Probleme, weil die für die Verlegung des Bodenbelages erforderliche Restfeuchte des Estrichs über längere Zeit trotz entsprechender Gegenmaßnahmen - wie das Aufstellen von Bautrocknern - nicht erreicht werden konnte. Dies hing mit der Vorgehensweise des beauftragten Unternehmens, aber auch mit der Rückfeuchtung durch ungünstige Witterungslagen zusammen. Insgesamt wurde dadurch eine um etwa zwei Monate längere Bauzeit benötigt. Nach dieser zusätzlichen Zeit war das Gebäude soweit fertiggestellt, dass am 09.03.2019 die Einweihung in einem feierlichen

Rahmen vollzogen und durch einen Tag der offenen Tür für die interessierte Öffentlichkeit gewürdigt wurde.

Nach abschließenden Vorbereitungen des Pflege Services Edewecht als Mieterin wurde Anfang April 2019 mit der Belegung des Neubaus begonnen. Bis zum August 2019 konnte - wie vorgesehen - die vollständige Belegung aller 74 Plätze vollzogen werden.

Die ursprünglich angestrebten Baukosten von 8,2 Mio. € wurden im Wirtschaftsplan 2019 mit 8,4 Mio. € angegeben, um insbesondere den zusätzlich erwarteten Kosten durch die neue Küchenplanung als auch der Außenanlagengestaltung gerecht zu werden. Die Auftragsvergaben für das eigentliche Gebäude lagen im Großen und Ganzen innerhalb der Kostenberechnungen des beauftragten Planungsbüros BBO.

Im Laufe des Jahres 2018 wurde eine neue Küchenplanung erarbeitet, nach der die Flächen der eigentlichen Produktionsküche mit Nebenräumen in einem Anbau bereitgestellt werden sollten. Diese Planungen wurden 2019 insbesondere durch Fachplanungen zu den technischen Gewerken konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2021 vorgesehenen Investitionen (Küche, Altbau, Außengestaltung, Ausstattung) wurde ein Investitionsvolumen von 9,675 Mio. € vorgesehen.

## **b) Lage des Eigenbetriebes**

### **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb eine Bilanzsumme von 10.901.253,22 € aus. Das Vermögen setzt sich aus Anlagevermögen in Höhe von 8.155.620,64 €, dem Bankvermögen von 452.413,81 € und den Forderungen von 2.293.218,77 € zusammen. Das Eigenkapital beläuft sich auf 232.907,01 €.

Mit der Gründung des Betriebes wurde von der Gemeinde Edewecht ein Anteil von 100.000,00 € am Stammkapital gezeichnet. Alle übrigen Investitionen sollen ausschließlich durch Fremdkapital finanziert werden.

Im Jahr 2017 wurden Förderdarlehen der NBank bzw. der KfW Bank in Höhe von 8,1 Mio. € aufgenommen. Die ersten Raten in Höhe von 2.000.000,00 € wurden im Jahr 2017 in Anspruch genommen. Während des Jahres 2018 wurden weitere Raten in Höhe von 4.100.000,00 € und in 2019 wurden Raten in Höhe von 2.000.000,00 € in Anspruch genommen. In 2020 wurden 100.000,00 € bei der NBank aufgenommen. In 2021 waren weitere 700.000,00 € vorgesehen.

Zum besseren Verständnis wird nicht auf die - im Nachhinein unzweckmäßige - Aufsplittung der Investitionen im einzelnen eingegangen, sondern auf die Anlage 4 a (Gesamtinvestition sowie dazugehörige Kreditaufnahmen - Stand 31.12.2022) verwiesen.

Der Eigenbetrieb war jederzeit zahlungsfähig.

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 78.020,07 € erwirtschaftet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes ist geordnet.

### **Risikobericht**

Das wesentliche Risiko des Eigenbetriebes besteht darin, dass die einzige Mieterin nicht in der Lage ist, die vereinbarte Miete vollumfänglich nicht zu leisten oder nur Teilzahlungen vornimmt.

Diesem Risiko kann folgendermaßen begegnet werden:

Die Mieterin ist auf dem Gebiet der allgemeinen Daseinsvorsorge im sozialen Bereich tätig, so dass im Rahmen der DAWI-Richtlinien eine finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Edewecht als Reaktion auf eine wirtschaftliche Unterdeckung theoretisch denkbar wäre, so dass die Mietzahlungen sichergestellt werden könnten.

Eine den Marktmechanismen entsprechende Reaktion auf den Ausfall der Mietzahlungen wäre im Übrigen, das Mietverhältnis mit dem Pflege Service Edewecht AöR zu beenden und eine Neuvermietung vorzunehmen.

Wirtschaftliche Schwierigkeiten der Mieterin sind allenfalls aufgrund von individuellen Rahmenbedingungen zu befürchten. Allgemein ist die Nachfrage nach Pflegeimmobilien ungebrochen groß und kann durch die demographische Entwicklung insofern bekräftigt werden, als dass zukünftig noch mit steigender Tendenz Pflegeplätze nachgefragt werden.

In Anbetracht der aktuellen Corona-Pandemie besteht aufgrund von Beschränkungen der Belegung das Risiko, bei grundsätzlich weiterlaufenden Aufwendungen nicht in ausreichendem Maße Einnahmen erzielen zu können. Diese Befürchtung hat sich nach den Erfahrungen des Betriebsjahres 2020 nicht bestätigt. Dort konnte die AöR als Mieterin der Immobilie aus eigener Kraft für das Alten- und Pflegeheim ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen. Zusätzlich wurden besondere Aufwendungen durch finanzielle Unterstützungsleistungen des Staates abgefangen, so dass auch für die Zukunft ähnliche Entwicklungen im Geschäftsbetrieb erwartet werden und somit die Covid19-Auswirkungen nicht zu einer ernsthaften wirtschaftlichen Bedrohung des Immobilienbetriebes führen sollten.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass nach dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen der Förderkredite deutlich höhere marktübliche Zinsen für die Restschulden zu zahlen sein könnten. Diesem Umstand soll dadurch begegnet werden, dass durch hohe Tilgungsleistungen die Restschulden schnell reduziert werden. Damit können zu gegebener Zeit trotz evtl. gestiegener Zinsen durch die Miete zu finanzierende Kreditkosten erwartet werden.

Weiterhin sollten die in der jüngsten Vergangenheit äußerst stark gestiegenen Baupreise als Risiko eingestuft werden, da die erzielbare Miete für die in Bezug

von Sozialleistung stehenden Bewohnerinnen und Bewohner limitiert ist. Aktuell betrifft dies etwa 20 der 74 Bewohnerplätze. Sollten entgegen den bisherigen Kostenannahmen höhere Beträge für Investitionen bereitzustellen sein, müsste dies durch längere Laufzeiten der dafür aufgenommenen Kredite oder durch sogenannte Selbstzahlerzuschläge von Mietern ausgeglichen werden.

### **Prognosebericht**

Die Inbetriebnahme des im Umfang erweiterten Alten- und Pflegeheimes mit 74 Plätzen erfolgte zum 01.04.2019.

Ab diesem Zeitpunkt war es möglich, Mieteinnahmen zu generieren. Die bis dahin anfallenden Zinsleistungen sind durch eine rückzahlbare Liquiditätsunterstützung der Gemeinde Edewecht zu überbrücken.

Diese Entwicklung wird auch für die Zukunft erwartet.

Edewecht, den 31.05.2024

Torkel  
Betriebsleiter

**1. Geleistete Zahlungen**

## a) Alten- und Pflegeheim - Neubau

per 31.12.2019	7.894.640,99 €
Zugang 01.01. - 31.12.2020	123.937,23 €
Zugang 01.01. - 31.12.2021	57.581,89 €
Zugang 01.01. - 31.10.2022	65.265,09 €
<b>Gesamt per 31.10.2022</b>	<b>8.141.425,20 €</b>

## b) Küche - Umbau und Anbau Altimmoblie

per 31.12.2019	34.370,68 €
Zugang 01.01. - 31.12.2020	119.658,13 €
Zugang 01.01. - 31.12.2021	889.711,32 €
Zugang 01.01. - 31.10.2022	313.330,44 €
<b>Gesamt per 31.10.2022</b>	<b>1.357.070,57 €</b>

## c) Betriebliches Vermögen - Neubau

per 31.10.2020	199.218,77 €
<b>Summe a), b) und c) per 31.10.2022</b>	<b>9.697.714,54 €</b>

**2. Noch vorgesehene Zahlungen 2022**

01.11. - 31.12.2022	175.000,00 €
---------------------	--------------

(vorhandene Liquidität nach Abzug noch ausstehender Schuldendienstleistungen)

**3. Noch vorgesehene Zahlungen lt. Wirtschaftsplan 2023**

319.000,00 €

**4. Gesamtinvestitionen per 31.12.2023**

Zu 1)	9.697.714,54 €
Zu 2)	175.000,00 €
Zu 3)	<u>319.000,00 €</u>
	10.191.714,54 €
abzgl. Rückzahlungen für bewegliches Vermögen lt. Wirtschaftsplan 2023	-109.000,00 €
Gebäudeinvestitionen	<u>-210.000,00 €</u>
	<b><u>9.872.714,54 €</u></b>

**5. Finanzierung**

Kreditaufnahmen	
NBank	4.100.000,00 €
KfV	4.100.000,00 €
Gemeinde	<u>1.565.000,00 €</u>
	9.765.000,00 €
Stammkapital	100.000,00 €
	<b><u>9.865.000,00 €</u></b>



## Anlage 5

### Rechtliche Verhältnisse

Firma	Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht
Sitz	Edewecht
Gegenstand des Unternehmens	Planung, Ausführung und Überwachung von Neu- und Umbauten betriebsnotwendiger Gebäude für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes und ergänzender Angebote, sowie die Verpachtung der genannten Gebäude an den Pflege Service Edewecht AöR
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Betriebssatzung	18. November 2015
Tag des Inkrafttretens der Betriebssatzung	1. Januar 2016
Betriebsleitung	Herr Rolf Torkel
Stammkapital	EUR 100.000



## Anlage 6

### **Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

## Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz

### A K T I V A

#### A. Anlagevermögen

##### Sachanlagevermögen

##### 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grund und Boden

	<b>EUR</b>	<b>6.610.039,20</b>
	Vorjahr EUR	6.694.119,62
		EUR
Stand 01.01.2021		6.694.119,62
+ Umbuchungen		57.581,89
./. Abschreibungen		141.662,31
<b>Stand 31.12.2021</b>		<b>6.610.039,20</b>

##### 2. Technische Anlagen und Maschinen

	<b>EUR</b>	<b>184.912,41</b>
	Vorjahr EUR	227.073,44
		EUR
Stand 01.01.2021		227.073,44
+ Umbuchungen		0,00
./. Abschreibungen		42.161,03
<b>Stand 31.12.2021</b>		<b>184.912,41</b>

##### 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen

	<b>EUR</b>	<b>322.065,35</b>
	Vorjahr EUR	367.383,21
		EUR
Stand 01.01.2021		367.383,21
+ Umbuchungen		0,00
./. Abschreibungen		45.317,86
<b>Stand 31.12.2021</b>		<b>322.065,35</b>

##### 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

	<b>EUR</b>	<b>1.038.603,68</b>
	Vorjahr EUR	146.512,36
		EUR
Stand 01.01.2021		146.512,36

+ Zugänge	949.673,21
./. Umbuchungen	57.581,89
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1.038.603,68</b>

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Küche	889.711,32
Neubau Vogelvoliere	2.380,00
Gebäude	26.837,78
Außenbeleuchtung	787,72
Bepflanzung Außenbereich	29.956,39
	<b>949.673,21</b>

## B. Umlaufvermögen

### 1. Guthaben bei Kreditinstituten

<b>EUR</b>	<b>452.413,81</b>
Vorjahr EUR	126.335,87

Ausgewiesen wird das bei der Landessparkasse zu Oldenburg geführte Kontokorrentkonto Nr. 917 54 002. Der ausgewiesene Saldo stimmt mit dem Kontoauszug zum Bilanzstichtag überein.

### 2. Forderungen

<b>EUR</b>	<b>2.293.218,77</b>
Vorjahr EUR	2.652.970,07

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus verauslagten Kosten für die Erstausrüstung des Alten- und Pflegeheimes zusammen.

# PASSIVA

## A. Eigenkapital

### I. Stammkapital

<b>EUR</b>	<b>100.000,00</b>
Vorjahr EUR	100.000,00

### II. Gewinn-/Verlustvortrag

<b>EUR</b>	<b>54.886,94</b>
Vorjahr EUR	-20.652,06

Verlustvortrag vor Verwendung  
Gewinnvortrag vor Verwendung  
**Stand 31.12.2021**

EUR	-20.652,06
	75.539,00
	<b>54.886,94</b>

### III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag

<b>EUR</b>	<b>78.020,07</b>
Vorjahr EUR	75.539,00

## B. Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr EUR	2.000,00

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

<b>EUR</b>	<b>6.156.079,00</b>
Vorjahr EUR	6.824.271,00

Zusammensetzung:

	EUR	Vorjahr EUR
<u>NBank, Hannover</u>		
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 184	1.657.892,00	1.763.156,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 016	603.750,00	638.750,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 121	552.630,00	584.210,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 112	626.312,00	663.156,00
-Darlehenskonto Nr.	96.052,00	100.000,00
	<u>3.536.636,00</u>	<u>3.749.272,00</u>

KfW

-Darlehenskonto Nr. 7408 714	1.277.720,00	1.499.960,00
-Darlehenskonto Nr. 7408 716	1.341.723,00	1.575.039,00
	<u>2.619.443,00</u>	<u>3.074.999,00</u>
	<b>6.156.079,00</b>	<b>6.824.271,00</b>

Die Verbindlichkeiten sind sämtlich durch Kontoauszüge zum Bilanzstichtag belegt.

**2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

<b>EUR</b>	<b>110.930,31</b>
Vorjahr EUR	99.445,90

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch eine Offene-Posten-Liste nachgewiesen und waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses im Wesentlichen ausgeglichen.

**3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

<b>EUR</b>	<b>4.400.000,00</b>
Vorjahr EUR	3.132.221,33

Die Gemeinde Edewecht hat als Trägerin des Eigenbetriebes einen Liquiditätskredit gewährt.

**4. Sonstige Verbindlichkeiten**

<b>EUR</b>	<b>1.336,90</b>
Vorjahr EUR	1.569,40

Ausgewiesen wird die Verbindlichkeit aus der Zinsabgrenzung.

## Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

<b>EUR</b>	<b>360.000,00</b>
Vorjahr EUR	360.000,00

Im Berichtsjahr wurde der Bau des Alten- und Pflegeheims beendet. Das Heim wurde zum 01.04.2019 in Betrieb genommen. Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus Pächterlösen.

### 2. andere aktivierte Eigenleistungen

<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr EUR	0,00

### 3. Abschreibungen

<b>EUR</b>	<b>229.141,20</b>
Vorjahr EUR	226.269,78

### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>EUR</b>	<b>294,52</b>
Vorjahr EUR	866,58

	2021 EUR	2020 EUR
Jahresabschlusskosten	0,00	132,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	159,10	146,23
Rep. u. Instandhaltung v. Gebäuden	0,00	477,45
Öffentliche Bekanntmachungen	135,42	100,46
Rechtsberatungskosten	0,00	10,44

<b>294,52</b>	<b>866,58</b>
---------------	---------------

### 5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

<b>EUR</b>	<b>53.235,21</b>
Vorjahr EUR	57.324,64

Ausgewiesen wurden die im Berichtsjahr planmäßig gezahlten Darlehenszinsen inklusive der Zinsabgrenzung.

### 6. Jahresüberschuss/-fehlbetrag

<b>EUR</b>	<b>78.020,07</b>
Vorjahr EUR	75.539,00