

Eventus eG - Die Wohnungsgenossenschaft

**Außerordentliche Generalversammlung
am 16. September 2017**

Eventus eG - Die Wohnungsgenossenschaft

Grundlagen der Prüfung

§ 55 GenG

- Die Genossenschaft wird durch den Prüfungsverband geprüft, dem die Genossenschaft angehört.
- Zwei Prüfungsvarianten
 - § 53 Absatz 1 GenG
 - § 53 Absatz 2 GenG

§ 53 GenG

Zweck der Prüfung

- Prüfung der Einrichtungen
- Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Geschäftsführung der Genossenschaft

• Mitgliederliste § 53 Absatz 1 HGB

Keine Prüfung, lediglich kritische
Würdigung des Jahresabschluss

Erfolgt für Prüfung JA 2014

§ 53 Absatz 2 HGB

Prüfung des Jahresabschlusses
Voraussetzungen:

Bilanzsumme > € 1 Mio.

Umsatzerlöse > € 2 Mio.

bzw. Beauftragung durch die
Genossenschaft

Erfolgt für Prüfung JA 2012 und 2013

Zeitablauf der Erstellung des

Prüfungsberichtes vom 27. April

2015
• Aufstellung Jahresabschluss 2012 am 15. Oktober 2013

(Aufgrund der Bilanzsumme reicht eine Prüfung alle 2 Jahre

- Aufstellung Jahresabschluss 2013 am 25. November 2014
- Prüfung vom 18. November bis 18. Dezember 2013 und 16. Februar 2015 bis 27. April 2015

Zeitablauf der Erstellung des Prüfungsberichtes vom 26. August

2016
• Aufstellung Jahresabschluss am 7. März 2016

- Beginn der Prüfung am 22. August 2016
- Ende der Prüfung am 26. August 2016

Ablauf Prüfung des Jahresabschlusses 2015

- Aufstellung des Jahresabschlusses am 23. Februar 2017
- Erste Prüfungshandlungen am 20. März 2017
- Erhalt letzter Unterlagen 31. Juli 2017
- Weiterhin fehlen Unterlagen zum Abschluss
- Anschließend Erhalt neuer Kenntnisse, daher bisher keine Fertigstellung des Prüfberichtes für das Geschäftsjahr 2015

Eventus eG - Die Wohnungsgenossenschaft

**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis der
genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach §
53 GenG vom 27. April 2015**

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind

- die Einrichtungen,
- die Vermögenslage
- sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft,
- einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

Grundsätzliche Feststellungen

2015

Gegenstand des Unternehmens sind:

- insbesondere der Erwerb von Immobilien aus Zwangsversteigerungen,
- die Sanierung und der Verkauf von Wohnungen und Gebäuden.

Während der Dauer der Sanierung und des Verkaufes werden die Wohneinheiten vermietet.

Im Berichtsjahr wurden drei Objekte erworben.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

2015
Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter
Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2013 eine Überdeckung von T€ 886,2.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung 2015

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nicht umfassend nachgekommen sind.

Die Beanstandungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

- Gemäß § 4 Absatz 2 Satz 2 der Satzung beschließt die Mitgliederversammlung über die Höchstzahl der investierenden Mitglieder sowie über die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch diese. Ein entsprechender Beschluss ist bis zum Prüfungszeitpunkt nicht gefasst worden

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

- 2015
- Gemäß § 21 GenG ist die Verzinsung des Geschäftsguthabens verboten, soweit nicht die Voraussetzungen des § 21a GenG vorliegen. Demnach ist eine Verzinsung des Geschäftsguthabens nur möglich, wenn dies in der Satzung der Genossenschaft festgesetzt ist. Der Vorstand der Eventus eG hat eine solche Verzinsung der Geschäftsguthaben vorgenommen, ohne dass diese in der Satzung festgesetzt ist.
 - Bei Eintritt in die Genossenschaft haben die eintretenden Mitglieder entsprechend § 5 Absatz 1 der Satzung ein Eintrittsgeld in Höhe von € 100 zu bezahlen. Dieses kann gemäß § 5 Absatz 2 und 3 unter bestimmten Voraussetzungen durch den Vorstand erlassen werden. Im

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

2015
Der Vorstand der Genossenschaft ist gemäß § 336 Absatz 1 HGB und § 38 der Satzung der Genossenschaft verpflichtet, den Jahresabschluss innerhalb von 5 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen. Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 mit Datum vom 15. Oktober 2013 aufgestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde zum 25. November 2014 aufgestellt. Die Jahresabschlüsse sind demnach verspätet aufgestellt worden.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

2015
Gemäß § 48 GenG und § 32 der Satzung der Genossenschaft hat die Mitgliederversammlung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2012 fand am 07. Dezember 2013 und die für das Geschäftsjahr 2013 am 10. Januar 2015 statt. Die Mitgliederversammlungen sind damit jeweils zu spät abgehalten worden.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

2015
Geschäfte zwischen Vorstandsmitgliedern und der Genossenschaft bedürfen gemäß § 30 Absatz 1 der Satzung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates.

Ein Vorstandsmitglied erhielt im Prüfungszeitraum Provisionszahlungen für den Vertrieb von Genossenschaftsanteilen.

Weiterhin übernahm die Genossenschaft die Kosten einer Fortbildungsreise eines im Rahmen einer Geschäftsbesorgung tätigen Vorstandsmitgliedes. Diese Zahlungen waren nicht Gegenstand einer Beschlussfassung des Aufsichtsrates.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 27. April

- 2015
- Weiterhin erwarb die Genossenschaft von diesem Vorstandsmitglied zwei Objekte, die dieser für die Genossenschaft erworben hat, da die Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister nicht rechtzeitig erfolgt ist. Auch diese Erwerbe waren nicht Gegenstand einer Beschlussfassung des Aufsichtsrates.
 - Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben. Die Mitgliederliste erlaubt jedoch keine Ermittlung der Mitglieder zum Jahresende, da investierende Mitglieder mit unterschiedlichen Verträgen über unterschiedliche Mindestmitgliedsdauern mehrmals in der Mitgliederliste erfasst sind.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis vom 27. April 2015

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 27. April 2015

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Gez. Beck (Wirtschaftsprüfer)

Gez. Vogel (Wirtschaftsprüfer)

Eventus eG - Die Wohnungsgenossenschaft

**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis der
genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach §
53 GenG vom 26. August 2016**

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Dazu sind

- die Einrichtungen,
- die Vermögenslage
- sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft,
- einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten und uns

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

Grundsätzliche Feststellungen
2016

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere
der Erwerb von Immobilien,

die Sanierung und der Verkauf von Wohnungen und Gebäuden.

Während der Dauer der Sanierung und des Verkaufes
werden die Wohneinheiten vermietet.

Im Berichtsjahr wurden drei Objekte erworben und drei
Objekte verkauft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf,
dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem
Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

2016
Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter
kritischer Würdigung von Buchführung und Jahresabschluss

Nach dem Ergebnis der kritischen Würdigung haben wir folgende Mängel bzw. Unplausibilitäten des Jahresabschlusses festgestellt:

- Die angefallenen Anschaffungskosten für das unbebaute Grundstück im Umlaufvermögen in Stuttgart, Wiener Straße in Höhe von € 452.630,83 sind unter Grundstücke ohne Bauten zu bilanzieren und nicht unter Grundstücke mit fertigen Bauten.
- Der Buchwertabgang der in 2014 verkauften Objekte in Höhe von

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Beim Verkaufsobjekt Stuttgart, Mörikestraße ist der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2015 erfolgt. Im Jahr 2014 wäre die erste Kaufpreiszahlung von T€ 250 als geleistete Anzahlung im Umlaufvermögen zu bilanzieren gewesen. Die Summe des Restkaufpreises von T€ 750 ist in 2015 geflossen. Der Ausweis unter Grundstücken mit fertigen Bauten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 daher um T€ 750 zu hoch.
 - Der ausgewiesene außerordentliche Aufwand in Höhe von € 28.138,99 betrifft geleistete Anzahlungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung, die aufgrund der Insolvenz eines Lieferanten abgeschrieben werden mussten. Der Ausweis hätte unter den Sonstigen betrieblichen

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

2016 Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2014 eine Überdeckung von T€ 294,8.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen; die Zahlungsfähigkeit ist jedoch von der zukünftigen Entwicklung der Geschäftsguthaben abhängig.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von € 1.134.583,21 ab. Dieser ist in erster Linie auf hohe sächliche Verwaltungsaufwendungen, insbesondere für Beratungshonorare, Provisionszahlungen und Unternehmenswerbung zurückzuführen. Wir weisen darauf hin, dass bei gleichem Verwaltungskostenniveau für

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung 2016

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen nicht umfassend nachgekommen sind.

Die Beanstandungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

- Wir weisen auf die Regelung des § 33 Abs. 3 GenG hin. Der Vorstand hat unverzüglich eine Mitgliederversammlung einzuberufen, sobald erkennbar ist, dass ein Verlust besteht, der durch die Hälfte des Gesamtbetrags aus Geschäftsguthaben und Rücklagen nicht gedeckt ist. Dies wäre spätestens bei Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 der Fall gewesen.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Der Vorstand der Genossenschaft ist gemäß § 336 Absatz 1 HGB verpflichtet, den Jahresabschluss innerhalb von fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen. Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 mit Datum vom 7. März 2016 aufgestellt. Der Jahresabschluss ist demnach verspätet aufgestellt worden.
 - Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 im elektronischen Bundesanzeiger ist nach unseren Feststellungen nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgt.
 - Der Aufsichtsrat war im Jahr 2014 entgegen § 24 Abs. 1 der Satzung mit nur zwei Aufsichtsratsmitgliedern nicht ordnungsgemäß besetzt. Ein drittes Aufsichtsratsmitglied

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Entgegen § 37 Abs. 1 GenG und § 24 Abs. 4 der Satzung ist die Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Yvonne Lüer, bei der Genossenschaft in einem geringfügigen Arbeitsverhältnis beschäftigt. Wir weisen auf die bestehende Interessenkollision hin.
 - Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2013 wurde am 10. Januar 2015 durchgeführt. Die entsprechenden Regularien (Feststellung des Jahresabschlusses und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat) einschl. des Berichtes des Aufsichtsrates waren Gegenstand der Beschlussfassung. Die Gewinnverwendung und die Beschlussfassung zum Prüfungsbericht des Vorjahres sowie das Verlesen des zusammengefassten Prüfungsergebnisses erfolgte

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Entgegen § 43 GenG und § 31 der Satzung wurden zu den bisher abgehaltenen Mitgliederversammlungen die investierenden Mitglieder nicht eingeladen. Die Beschlüsse wurden ausschließlich von den ordentlichen Mitgliedern gefasst. Die gefassten Beschlüsse sind zumindest anfechtbar.
 - Aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft kann ein umfassendes internes Kontrollsystem nicht implementiert werden. Es wird jedoch dringend angeraten, in der Genossenschaft im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, des Vertragswesens etc. organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip, einzurichten.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- Gemäß § 4 Absatz 2 Satz 2 der Satzung beschließt die Mitgliederversammlung über die Höchstzahl der investierenden Mitglieder sowie über die Übernahme weiterer Geschäftsanteile durch diese. Ein entsprechender Beschluss ist bis zum Prüfungszeitpunkt nicht gefasst worden.
- Gemäß § 21 GenG ist die Verzinsung des Geschäftsguthabens verboten, soweit nicht die Voraussetzungen des § 21a GenG vorliegen. Demnach ist eine Verzinsung des Geschäftsguthabens nur möglich, wenn dies in der Satzung der Genossenschaft festgesetzt ist. Der Vorstand der Eventus eG hat eine solche Verzinsung der Geschäftsguthaben vorgenommen, ohne dass diese in der Satzung festgesetzt ist.

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Bei Eintritt in die Genossenschaft haben die eintretenden Mitglieder entsprechend § 5 Absatz 1 der Satzung ein Eintrittsgeld in Höhe von € 100 zu bezahlen. Dieses kann gemäß § 5 Absatz 2 und 3 unter bestimmten Voraussetzungen durch den Vorstand erlassen werden. Im Prüfungszeitraum hat der Vorstand kein Eintrittsgeld erhoben sowie die Voraussetzungen für den Erlass nicht geprüft.
 - Gemäß § 48 GenG und § 32 der Satzung der Genossenschaft hat die Mitgliederversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2013 fand am 10. Januar 2015 statt. Die Mitgliederversammlung ist damit zu spät abgehalten

Zusammengefasstes

Prüfungsergebnis vom 26. August

- 2016
- Entgegen der abgeschlossenen Honorarvereinbarung zwischen dem Vorstandsmitglied, Herrn Marco Terracciano, und dem Aufsichtsrat wurden keine Zeitnachweise bzw. Arbeitsnachweise über die abgerechneten Stunden geführt, daher kann die Angemessenheit der gezahlten Honorare an den Vorstand nicht abschließend beurteilt werden.
 - Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben. Die Mitgliederliste erlaubt jedoch keine Abstimmung der Geschäftsguthabenstände und Anzahl der Mitglieder mit dem Jahresabschluss.
 - Zudem liegen keine Vorstandsbeschlüsse sowie die Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über Beitritte und die Zeichnung weiterer Anteile

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis vom 26. August 2016

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 26. August 2016

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Gez. Beck (Wirtschaftsprüfer)

Gez. Vogel (Wirtschaftsprüfer)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit