

# Bericht

über die

Erstellung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2024

des

Immobilienbetrieb  
Pflege Service Edeweicht

Edeweicht



## **Vollständigkeitserklärung**

### **Jahresabschluss des Eigenbetriebes Immobilienbetrieb Pflege Service Edeweicht zum 31.12.2024**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 des Eigenbetriebes Immobilienbetrieb Pflege Service Edeweicht wurde gemäß den einschlägigen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung sowie der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch aufgestellt.

Der Jahresabschluss enthält alle geforderten Bestandteile und Anlagen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wird hiermit festgestellt.

Edeweicht, 10.02.2026

Pannemann  
Betriebsleiter (ab 01.01.2025)



## **Anlagen**

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 3a Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 4 a Gesamtinvestition sowie dazugehörige Kreditaufnahmen
- 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 2024 werden in der **Anlage 6** aufgliedert und im Einzelnen erläutert.



Anlage 1

**Bilanz zum 31.12.2024**

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Sachanlagen				Gezeichnetes Kapital			
Bauten auf eigenen Grundstücken	7.381.770,95 €			Aktives gezeichnetes Kapital	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Aussenanlagen	469.189,93 €						
Technische Anlagen	50.314,58 €			Gewinnverwendung			
Betriebsvorrichtungen	8.114,76 €			Verlustvortrag nach Verwendung	-20.652,06 €		
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	180.875,72 €			Gewinnvortrag nach Verwendung	0,00 €	-20.652,06 €	-6.333,44 €
Wirtschaftsgüter größer 250 bis 1.000 Euro	0,00 €						
geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00 €			Gewinn-/Verlustvortrag			
		8.090.265,94 €	8.323.157,39 €	Verlustvortrag vor Verwendung	0,00 €		
				unentgeltlicher Übertrag Gebäude	0,00 €		
<b>Umlaufvermögen</b>				Gewinnvortrag vor Verwendung	302.157,74 €	302.157,74 €	175.168,85 €
Guthaben bei Kreditinstituten							
Guthaben bei Kreditinstituten	45.386,49 €			Jahresüberschuss/Fehlbetrag			
		45.386,49 €	0,00 €	Jahresüberschuss/Fehlbetrag	115.701,51 €	115.701,51 €	112.670,27 €
Forderungen							
Forderungen gg. Verb. Unternehmen <1J	0,00 €			Rückstellungen			
Forderungen gg. Verb. Unternehmen >1J	0,00 €			sonst. Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen gg. Verb. Unternehmen >1J	1.090.000,00 €	1.090.000,00 €	1.631.103,46 €				
				<b>Verbindlichkeiten</b>			
				Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten			
				Verbindlichkeiten gg. Kreditinst.<1Jahr	0,00 €		
				Darlehen Restlaufzeiten größer 5 Jahre	4.147.555,00 €	4.147.555,00 €	4.839.859,35 €
				Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.			
				Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.	9.150,85 €	9.150,85 €	19.623,94 €
				Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen			
				Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen > 5 J.	4.571.100,00 €		
				Verbindlichkeiten gg. Verb.Unternehmen	0,00 €		
						4.571.100,00 €	4.602.400,00 €
				Sonstige Verbindlichkeiten			
				Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsabgrenzung)	639,39 €	639,39 €	871,88 €
				Durchlaufende Posten	0,00 €	0,00 €	110.000,00 €
<b>Summe Aktiva</b>		<b>9.225.652,43 €</b>	<b>9.954.260,85 €</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>9.225.652,43 €</b>	<b>9.954.260,85 €</b>



## Anlage 2

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
<i>Vermietung und Verpachtung</i>	438.000,00 €	438.000,00 €	438.000,00 €
sonst. betriebl. Erträge	0,00 €	0,00 €	5.446,16 €
Erträge Anlagenabgang (RBW bei Buchgewinn)	0,00 €	0,00 €	13.263,38 €
<b>Erträge gesamt</b>		<b>438.000,00 €</b>	<b>456.709,54 €</b>
Abschreibungen			
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	-87.374,42 €		
<i>Abschreibungen auf Gebäude</i>	-181.688,43 €		
<i>Abschreibungen auf Sammelposten</i>	0,00 €		
		-269.062,85 €	-265.603,01 €
Sonst. betriebl. Aufwendungen			
<i>Rep. und Instandhaltg.v. Gebäuden</i>	0,00 €		
<i>Rep. und Instandhaltg.v. BuG</i>	0,00 €		
<i>sonst. Betriebsbedarf</i>	0,00 €		
<i>Anlagenabgang (RBW bei Buchverlust)</i>	0,00 €		
<i>Nebenkosten des Geldverkehrs</i>	-141,40 €		
		-141,40 €	-3.162,13 €
Zinsaufwendungen			
<i>Zinsen auf Kontokorrentkonten</i>	-37,20 €		
<i>Zinsaufwendungen f. langfristige Verb.</i>	-69.909,32 €		
		-69.946,52 €	-75.274,13 €
<b>Aufwendungen gesamt</b>		<b>-339.150,77 €</b>	<b>-344.039,27 €</b>
<i>Außerordentliche Erträge</i>	16.852,28 €	16.852,28 €	0,00 €
<b>Außerordentliche Erträge</b>		<b>16.852,28 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>115.701,51 €</b>	<b>112.670,27 €</b>



## Anlage 3

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2024**

#### **A. Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den einschlägigen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO) sowie der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch (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 EigBetrVO, 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 31.12.2024 EUR 100.000,00.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nicht gebildet.

### 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 (22,8)	0,0 (0,0)	4.147,6 (4.817,1)	4.147,6 (4.839,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistg. (Vorjahr)	9,2 (19,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	9,2 (19,6)
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen (Vorjahr)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	4.571,1 (4.602,4)	4.571,1 (4.602,4)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	0,6 (0,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,6 (0,9)
Durchlaufende Posten (Vorjahr)	0,0 (110,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	00,0 (110,0)
Summen (Vorjahr)	9,8 (153,3)	0,0 (0,0)	8.718,7 (9.419,5)	8.728,4 (9.572,8)

### 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:

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. (bis 31.12.2024)  
Herr Nico Pannemann (ab 01.01.2025)  
Herr Stefan Holling (stv. Betriebsleiter ab 01.01.2025).

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

Edewecht, den 10.02.2026

Nico Pannemann  
Betriebsleiter (ab 01.01.2025)



Anlagen zum Anhang des Jahresabschlusses  
Anlage 3 a

Anlagenübersicht zum 31.12.2024

Anlagenübersicht

Anlagevermögen	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungswerte						Entwicklung der Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand am 31.12. des Vorjahres	Zugänge im Haushalts- jahr	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Abgänge im Haushalts- jahr	Umbuchun- gen im Haus- haltsjahr	Stand am 31.12. des Haushalts- jahres	Stand am 31.12. des Vorjahres	Abschrei- bungen im Haushaltsjahr	Abgang Ab- schreibungen im Haushaltsjahr	Zuschrei- bungen im Haushaltsjahr	Stand am 31.12. des Haushalts- jahres	am 31.12. des Haus- haltsjahres	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	8.698.136,66	16.852,28	0,00	0,00	19.319,12	8.734.308,06	701.658,75	181.688,43	0,00	0,00	883.347,18	7.850.960,88	7.996.477,91
2.2 Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge	299.782,66	0,00	0,00	0,00	0,00	299.782,66	199.192,30	42.161,02	0,00	0,00	241.353,32	58.429,34	100.590,36
2.3 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	438.853,08	0,00	0,00	0,00	0,00	438.853,08	212.763,96	45.213,40	0,00	0,00	257.977,36	180.875,72	226.089,12
2.4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	19.319,12	0,00	0,00	-19.319,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>insgesamt</b>	<b>9.436.772,40</b>	<b>36.171,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.472.943,80</b>	<b>1.113.615,01</b>	<b>269.062,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.382.677,86</b>	<b>8.090.265,94</b>	<b>8.323.157,39</b>



## Anlage 4

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024**

#### **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, welcher 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.

Die ersten Jahre des Eigenbetriebes waren geprägt von der Planung und der Errichtung eines Neubaus des Alten- und Pflegeheimes. Dieses besitzt nunmehr eine Kapazität von 74 Plätzen. Der Neubau konnte im Jahr 2019 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Dabei wurden Teile des Altbestandes weiterhin mitgenutzt, insbesondere der Küchenbereich und die Heizungsanlage.

Die Neugestaltung des Küchenbereiches wurde im Jahr 2019 gestartet, nachdem Klarheit über den Umfang der dort anzurichtenden Essensportionen (bis zu 450) geschaffen war. Diese Umbauarbeiten, die vornehmlich im Bestand des Altgebäudes erfolgten, wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. Buchhalterisch wurden die Baumaßnahmen im Jahr 2023 finalisiert.

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.

Nach Abschluss der Baumaßnahme, Verbuchung der letzten Rechnungen und Erstattungen ergibt sich nunmehr ein Gesamtinvestitionsvolumen von 9.898.149,35 €. Der Unterschiedsbetrag in Höhe von 19.319,12 € zum Vorjahreswert erklärt sich durch nachträglich eingereichte Rechnungen.

Per 01.01.2024 wurde der Teil des Altgebäudes des Alten- und Pflegeheimes, der von der Mieterin des Gebäudes (Pflege Service Edewecht - Anstalt öffentlichen Rechts) weiterhin genutzt wird, und bislang buchhalterisch der Gemeinde zugeordnet war, unentgeltlich von dieser auf den Eigenbetrieb übertragen. Einen dahingehenden Beschluss hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 31.03.2025 getroffen und eine dahingehende Vereinbarung wurde vom Eigenbetrieb und der Gemeinde am 02.04.2025 geschlossen. Da das Altgebäude bereits ein fortgeschrittenes Alter hat, ist der in der Bilanz auszuweisende Betrag eher gering (16.852,28 €).

## **b) Lage des Eigenbetriebes**

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

Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb eine Bilanzsumme von 9.225.652,43 € aus. Das Vermögen setzt sich aus Anlagevermögen in Höhe von 8.090.265,94 €, dem Bankvermögen von 45.386,49 € und den Forderungen von 1.090.000,00 € zusammen. Das Eigenkapital beläuft sich auf 497.207,19 €.

Das Bankkonto bei der Landessparkasse zu Oldenburg weist zum 31.12.2024 einen Bestand von 45.386,49 € aus. Die Landessparkasse zu Oldenburg hat dem Eigenbetrieb einen Kontokorrentkreditrahmen von bis zu 500.000,00 € eingeräumt.

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. Im Jahr 2022 wurde mit der Gemeinde eine Vereinbarung getroffen, dass diese dem Eigenbetrieb einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.565.000 € darlehensweise zu marktconformen Konditionen zur Verfügung stellt. Hintergrund war u. a. die hohe Liquiditätssituation der Gemeindekasse bei gleichzeitiger Verpflichtung, hierfür Verwahrrentgelte entrichten zu müssen. Im Jahr 2023 wurden weitere Liquiditätshilfen in Höhe von insgesamt 110.000,00 € von der Gemeinde an den Eigenbetrieb geleistet. Diese Liquiditätshilfen wurden entsprechend der Vereinbarung mit der Gemeinde auf die Leistungen für das Jahr 2024 angerechnet, die der Immobilienbetrieb aufgrund der Vereinbarung vom 06.02.2020 von der Gemeinde erhält.

Zum besseren Verständnis wird nicht auf die - im Nachhinein unzumutbare - Aufsplittung der Investitionen im Einzelnen eingegangen, sondern auf die

Anlage 4 a (Gesamtinvestition sowie dazugehörige Kreditaufnahmen - Stand 31.12.2024) verwiesen.

Die außerordentlichen Erträge resultieren aus der buchhalterischen Beordnung des Altgebäudes.

Der Eigenbetrieb war jederzeit zahlungsfähig.

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 115.701,51 € 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 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.

### **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.

Die Lage der alleinigen Mieterin des Eigenbetriebes, der Pflege Service Edewecht – Anstalt öffentlichen Rechts, kann als solide betrachtet werden. In den vorangegangenen Zeiträumen konnte sie in der Gesamtbetrachtung positive

Ergebnisse erzielen. Insofern ist mit einem Ausfall der Mieterin und den damit einhergehenden Mietausfällen nach jetziger Einschätzung nicht zu rechnen.

Für das Jahr 2025 wird eine Erneuerung der Heizungsanlage angestrebt. Diese wird dazu beitragen können, die Heizkosten, die die Mieterin zu tragen hat, zu reduzieren. Dieses führt wiederum zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Mieterin.

Edeweicht, den 10.02.2026

Nico Pannemann  
Betriebsleiter (ab 01.01.2025)

## Anlage 4 a

### Gesamtinvestition sowie die dazugehörige Finanzierung

#### 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. – 31.12.2022	65.265,09 €
Zugang 01.01. – 31.12.2023	0,00 €
Zugang 01.01. – 31.12.2024	0,00 €
<b>Gesamt per 31.12.2024</b>	<b><u>8.141.425,20 €</u></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. – 31.12.2022	605.032,25 €
Zugang 01.01. – 31.12.2023	260.839,56 €
Zugang 01.01. – 31.12.2024	19.319,12 €
<b>Gesamt per 31.12.2024</b>	<b><u>1.928.931,06 €</u></b>

##### c) Betriebliches Vermögen - Neubau

per 31.12.2022	199.218,77 €
per 31.12.2023	0,00 €
per 31.12.2024	0,00 €
<b>Gesamt per 31.12.2023</b>	<b><u>199.218,77 €</u></b>

**Summe a), b) und c) per 31.12.2023** **10.269.575,03 €**

#### 2. Gesamtinvestitionen per 31.12 2023

Summe zu 1.	10.269.575,03 €
abzgl. Rückzahlung für bewegliches Vermögen lt. Wirtschaftsplan 2023	- 109.218,77 €
Gebäudeinvestition	- <u>262.206,91 €</u>
	<u>9.898.149,35 €</u>

#### 4. Finanzierung

##### a) Kreditfinanzierung

Kreditaufnahmen	
NBank	4.100.000,00 €
KfW	4.100.000,00 €
Gemeinde	1.565.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b><u>9.765.000,00 €</u></b>

##### b) Liquiditätshilfen

Leistungen aufgrund der Vereinbarung mit der Gemeinde vom 06.02.2020	
Leistungen in 2019	310.000,00 €
Leistungen in 2020	300.000,00 €
Leistungen in 2021	330.000,00 €
Leistungen in 2022	330.000,00 €
Leistungen in 2023	330.000,00 €
Leistungen in 2024	410.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b><u>2.010.000,00 €</u></b>

Weitere Zahlungen aus dieser Vereinbarung sind bis zum Erreichen der Gesamthöhe der Leistungen von 3.100.000 € bis einschließlich 2027 vorgesehen. Ab dem Jahr 2028 erfolgt die teilweise Rückzahlung der gewährten Liquiditätshilfen.

## 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 (bis 31.12.2024) Herr Nico Pannemann (ab 01.01.2025) Herr Stefan Holling (stv. Betriebsleiter ab 01.01.2025)
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>7.850.960,88</b>
	Vorjahr EUR	7.996.477,91
		EUR
Stand 01.01.2024		7.996.477,91
+ Zugänge		16.852,28
+ Umbuchungen		19.319,12
./. Abschreibungen		181.688,43
<b>Stand 31.12.2024</b>		<b>7.850.960,88</b>

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

Restbuchwert Altgebäude		16.852,28
-------------------------	--	-----------

##### 2. Technische Anlagen und Maschinen

	<b>EUR</b>	<b>58.429,34</b>
	Vorjahr EUR	100.590,36
		EUR
Stand 01.01.2024		100.590,36
./. Abschreibungen		42.161,02
<b>Stand 31.12.2024</b>		<b>58.429,34</b>

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

	<b>EUR</b>	<b>180.875,72</b>
	Vorjahr EUR	226.089,12
		EUR
Stand 01.01.2024		226.089,12
./. Abschreibungen		45.213,40
<b>Stand 31.12.2024</b>		<b>180.875,72</b>

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

	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr EUR	0,00
		EUR
Stand 01.01.2024		0,00
+ Zugänge		19.319,12
./. Umbuchungen		19.319,12
<b>Stand 31.12.2024</b>		<b>0,00</b>

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Küche		19.319,12
--------------	--	-----------

Hierbei handelt es sich um nachträglich eingereichte Rechnungen. Der Neubau Küche wurde dann vollständig in das Anlagevermögen umbucht.

#### B. Umlaufvermögen

##### 1. Guthaben bei Kreditinstituten

	<b>EUR</b>	<b>45.386,49</b>
	Vorjahr EUR	0,00

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>1.090.000,00</b>
	Vorjahr EUR	1.631.103,46

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus den zugesagten Liquiditäts-/Schuldendiensthilfen.

# PASSIVA

## A. Eigenkapital

### I. Stammkapital

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

### II. Gewinnverwendung

<b>EUR</b>	<b>-20.652,06</b>
Vorjahr EUR	-6.333,44

	EUR
Verlustvortrag nach Verwendung	
Jahre 2016 - 2018	- 6.333,44
Jahr 2019	-14.318,62
Gewinnvortrag nach Verwendung	0,00
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>-20.652,06</b>

Zu den Ergebnissen der Jahre 2016 – 2018 (in Summe: - 6.333,44 €) wurde der Verlustvortrag des Jahres 2019 in Höhe von – 14.318,62 entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 10.06.2024 dieser Position hinzugefügt.

### III. Gewinn-/Verlustvortrag

<b>EUR</b>	<b>302.157,74</b>
Vorjahr EUR	175.168,85

	EUR
Verlustvortrag vor Verwendung	0,00
Gewinnvortrag vor Verwendung	302.157,74
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>302.157,74</b>

Der Gewinn- bzw. Verlustvortrag vor Verwendung setzt sich wie folgt zusammen:

	Verlust	Gewinn
Jahresergebnis 2020		75.539,00
Jahresergebnis 2021		78.020,07
Jahresergebnis 2022		35.928,40
Jahresergebnis 2023		<u>112.670,27</u>
Summe		302.157,74

### IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag

<b>EUR</b>	<b>115.701,51</b>
Vorjahr EUR	112.670,27

## B. Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

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

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

<b>EUR</b>	<b>4.147.555,00</b>
Vorjahr EUR	4.839.589,35

Zusammensetzung:

	EUR	Vorjahr EUR
<u>NBank, Hannover</u>		
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 084	1.342.100,00	1.447.364,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 116	498.750,00	533.750,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 121	457.890,00	489.470,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 112	515.780,00	552.624,00
-Darlehenskonto Nr. 752 0000 190	<u>80.260,00</u>	<u>85.524,00</u>
	<b><u>2.894.780,00</u></b>	<b><u>3.322.684,00</u></b>
<u>KfW</u>		
-Darlehenskonto Nr. 7408 714	611.000,00	833.240,00
-Darlehenskonto Nr. 7408 716	<u>641.775,00</u>	<u>875.091,00</u>
	<b><u>1.252.775,00</u></b>	<b><u>1.708.331,00</u></b>
Summe	<b>4.147.555,00</b>	<b>4.817.0631,00</b>

Die Verbindlichkeiten sind sämtlich durch Kontoauszüge zum Bilanzstichtag belegt.

### 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

<b>EUR</b>	<b>9.150,85</b>
Vorjahr EUR	19.623,94

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>4.571.100,00</b>
Vorjahr EUR	4.602.400,00

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

#### 4. Sonstige Verbindlichkeiten

<b>EUR</b>	<b>639,39</b>
Vorjahr EUR	871,88

Ausgewiesen wird die Verbindlichkeit aus der Zinsabgrenzung.

#### 5. Durchlaufende Posten

<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr EUR	110.000,00

Die von der Gemeinde im Jahr 2023 erhaltene kurzfristige Liquiditätshilfe wurde entsprechend der Vereinbarung mit der Gemeinde auf die Leistungen angerechnet, die nach der Vereinbarung vom 06.02.2020 dem Eigenbetrieb gewährt werden.

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

### 1. Umsatzerlöse

<b>EUR</b>	<b>438.000,00</b>
Vorjahr EUR	438.000,00

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. sonstige betriebliche Erträge

<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr EUR	5.446,16

	2024 EUR	2023 EUR
Erstattung Gerichtskosten	0,00	1.686,48
Erstattungen von Gemeinde	0,00	3.759,68
	<b>0,00</b>	<b>5.446,16</b>

### 3. Erträge aus Anlagenabgang

<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr EUR	13.263,38

### 4. Abschreibungen

<b>EUR</b>	<b>269.062,85</b>
Vorjahr EUR	265.603,01

### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>EUR</b>	<b>141,40</b>
Vorjahr EUR	3.162,13

	2024 EUR	2023 EUR
Nebenkosten des Geldverkehrs	141,40	251,16
Rep. u. Instandhaltung v. BuG	0,00	1.399,68
Sonst. Betriebsbedarf	0,00	0,00
Anlagenabgang (RBW bei Buchverlust)	0,00	0,00
Rep. u. Instandhaltung v. Gebäuden	0,00	1.511,68
	<b>141,40</b>	<b>3.162,13</b>

## 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<b>EUR</b>	<b>69.946,52</b>
	Vorjahr EUR	75.274,13
	2024	2023
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen f. lfr. Verbindlichkeiten	69.909,32	74.834,15
Zinsaufwendungen Kontokorrentkonten	37,20	439,98
	<b>69.946,52</b>	<b>75.274,13</b>

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

## 7. Außerordentliche Erträge

	<b>EUR</b>	<b>16.852,28</b>
	Vorjahr EUR	0,00
	2024	2023
	EUR	EUR
Unentgeltlicher Vermögensübergang „Altbau“	16.852,28	0,00
	<b>16.852,28</b>	<b>0,00</b>

## 8. Jahresüberschuss/-fehlbetrag

<b>EUR</b>	<b>115.701.51</b>
Vorjahr EUR	112.670,27