

Testat

über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023
der

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Hennigsdorf

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Marlene-Dietrich-Allee 14
14482 Potsdam

Inhalt

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen Stand 1. Januar 2024

Bilanz zum 31.12.2023

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Hennigsdorf

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		616.000,00	616.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an sol- chen Rechten und Werten		7,00	7,00	II. Kapitalrücklage		8.166.747,47	8.166.747,47
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		3.271.357,22	2.720.287,72
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.631.707,90		5.126.610,90	IV. Jahresüberschuss		45.803,84	551.069,50-
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	11.650,00		16.382,00	Summe Eigenkapital		5.557.194,09	5.511.390,25
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		1.874,25	B. Sonderposten mit Rücklageanteil		2.043.897,16	2.452.676,60
		4.643.357,90	5.144.867,15	C. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. sonstige Rückstellungen		36.345,97	32.504,92
1. Beteiligungen		3.016.521,19	3.016.521,19	D. Verbindlichkeiten			
Summe Anlagevermögen		7.659.886,09	8.161.395,34	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	1.023.932,14		1.106.798,02
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.023.932,14 (EUR 1.106.798,02)			
B. Umlaufvermögen				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	613.523,90		350.016,77
I. Vorräte				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 613.523,90 (EUR 350.016,77)			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistun- gen		513.163,37	356.046,99	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	129.663,34		315.241,67
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 129.663,34 (EUR 315.241,67)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	159.900,67		144.245,78
Übertrag		8.173.049,46	8.517.442,33	Übertrag	1.927.020,05		1.916.302,24
						7.637.437,22	7.996.571,77

Handelsrecht

Bilanz zum 31.12.2023

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Hennigsdorf

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		8.173.049,46	8.517.442,33	Übertrag	1.927.020,05	7.637.437,22	7.996.571,77 1.916.302,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon aus Steuern EUR 26.715,71 (EUR 10.740,90)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.859,24		50.650,48	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 957,61 (EUR 911,87)			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.628,94</u>		<u>85.245,81</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 159.900,67 (EUR 144.245,78)			
		43.488,18	135.896,29				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>1.359.576,42</u>	<u>1.271.245,79</u>			1.927.020,05	1.916.302,24
Summe Umlaufvermögen		<u>1.916.227,97</u>	<u>1.763.189,07</u>	E. Rechnungsabgrenzungsposten		11.656,79	12.121,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	410,98				
		<u><u>9.576.114,06</u></u>	<u><u>9.924.995,39</u></u>			<u><u>9.576.114,06</u></u>	<u><u>9.924.995,39</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Hennigsdorf

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.365.152,14	1.374.555,35
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		157.116,38	44.905,27-
3. Gesamtleistung		1.522.268,52	1.329.650,08
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	869,30		1.365,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>418.979,71</u>		<u>418.289,50</u>
		419.849,01	419.654,50
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		646.077,72	1.146.814,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	380.066,75		361.063,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	72.050,27		65.272,23
- davon für Altersversorgung EUR 1.431,36 (EUR 1.431,36)	<u> </u>		<u> </u>
		452.117,02	426.335,86
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		613.540,68	608.519,97
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	1.707,45		1.355,06
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.077,55		3.082,93
c) Reparaturen und Instandhaltungen	9.290,70		9.930,20
d) Fahrzeugkosten	2.516,69		2.285,63
e) Werbe- und Reisekosten	24.072,62		16.834,98
f) verschiedene betriebliche Kosten	76.603,71		107.617,91
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.717,73</u>		<u>10.652,43</u>
		118.986,45	151.759,14
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.706,52	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		42.910,40	13.555,58
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1,14-	76.000,24-
12. Ergebnis nach Steuern		75.192,92	521.680,42-
13. sonstige Steuern		29.389,08	29.389,08
14. Jahresüberschuss		45.803,84	551.069,50-

Handelsrecht

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

1. Allgemeine Angaben

Die BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf, im Folgenden BBG, weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB auf. Zusätzlich zum Jahresabschluss hat die Gesellschaft nach § 17 Ziffer 2. Gesellschaftsvertrag einen Lagebericht aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach § 17 Ziffer 3. des Gesellschaftsvertrags in entsprechender Anwendung der Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Berichtsjahr nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Angaben zum Registergericht:

Firma: BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Sitz: Hennigsdorf
Registergericht: Amtsgericht Neuruppin
Registernummer: HRB 3341 NP

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen (linear und zeitanteilig) entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Betriebsbauten und Lagerflächen werden über eine Nutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Bürogebäude werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Außenanlagen haben eine Nutzungsdauer zwischen 10 und 30 Jahren. Anschaffungskosten der anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über 1 bis 23 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden bis zu einem Wert von EUR 800,00 im Jahr des Zugangs aktiviert und vollständig abgeschrieben. Die Anschaffungskosten werden im Anschaffungsjahr als Zugang erfasst und im Anlagenverzeichnis fortgeführt.

Die **Beteiligungen** werden mit den Anschaffungskosten aktiviert. Das gemilderte Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **unfertigen Leistungen** werden mit dem Nennwert angesetzt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Kassenbestände und **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nennwert aktiviert.

Das **Eigenkapital** wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde mit dem Nennwert der Fördermittel gebildet und wird in Höhe der anteiligen Abschreibungen ab dem 01.01.2023 über 6 Jahre aufgelöst.

Die **Steuerrückforderungen** werden mit dem Erfüllungsbetrag der noch nicht veranlagten Steuern aktiviert.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 wird im Anlagepiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Unter den Beteiligungen werden die Anteile an der co:bios Innovation GmbH, Hennigsdorf, (CIG mbH) ausgewiesen. Die Beteiligung in Höhe von T€ 3.017 nominal entspricht 26,68 % (T€19) des Stammkapitals (T€73) der CIG GmbH.

Der als unfertige Leistungen zum 31. Dezember 2023 ausgewiesene Bestand betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber den Mietern des Gewerbehof-Nord für das Geschäftsjahr 2023, die von der BBG für 2023 gezahlt wurden.

Das gezeichnete Kapital der BBG beträgt T€ 616. Die Kapitalrücklage ist weiterhin mit T€ 8.167 bilanziert. Der Verlustvortrag hat sich zum Bilanzstichtag um den Jahresfehlbetrag 2022 auf T€ 3.271 erhöht.

Die für den Bau des Gewerbehofes und für Ersatzinvestitionen aus Fördermitteln gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil wurde in Höhe der anteiligen Abschreibungen mit T€ 409 erfolgswirksam aufgelöst. Bei der BilMoG Eröffnungsbilanz wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, diesen beizubehalten.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (T€ 1; Vorjahr: T€ 1), ausstehende Rechnungen (T€ 7; Vorjahr: T€ 4), Aufbewahrungsverpflichtungen (T€ 16; Vorjahr: 16) und sonstige (T€ 12; Vorjahr: T€ 12).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Restlaufzeit		bis zu einem	ein bis fünf	mehr als fünf
	Gesamt T€	Jahr T€	Jahre T€	Jahre T€
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1024	164	306	554
<i>Vorjahr</i>	<i>1107</i>	<i>252</i>	<i>126</i>	<i>729</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellg.	613	613	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>350</i>	<i>350</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Liefer- u. Leistungsverbindlichkeiten	130	130	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>315</i>	<i>315</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	160	160	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>144</i>	<i>144</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summe	1.927	1.067	306	554
<i>Vorjahr</i>	<i>1.916</i>	<i>1.061</i>	<i>126</i>	<i>729</i>

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 1.023 bestehen erstrangige Grundschulden von T€ 4.735.

Die passivierten erhaltenen Anzahlungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter zum 31.12.2023.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag an folgender Gesellschaft beteiligt:

	Anteil %	Anteil TEUR	Vorläufiges Eigenkapital zum 31.12.2023 TEUR	Vorläufiges Jahres- ergebnis 2023 TEUR
CIG co:bios Innovation GmbH, Hennigsdorf	26,68	19.350	3.815	-813

Im Jahresdurchschnitt waren in der Gesellschaft inkl. dem Geschäftsführer 5 (Vorjahr: 5) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine geringfügig Beschäftigte tätig.

Alleiniger Geschäftsführer des Unternehmens ist seit 01.01.2020 Herr Gerald Zahn (Potsdam). Zum 31. Dezember 2023 wurde Herr Gerald Zahn als Geschäftsführer abberufen. Neue Geschäftsführerin ist ab dem 1. Januar 2024 Frau Birgit Tornow-Wendland. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 10. Januar 2024.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates stellte sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Winkel, Petra, Vorsitzende (Rentnerin)

Hahn, Ute, stellvertretende Vorsitzende (Rentnerin)

Weitere Aufsichtsratsmitglieder waren:

Günther, Thomas (Bürgermeister)

Frank, Kersten (Malermeister)

Henning, Patrick (selbständig)

Leber, Steffen (Projektbetreuer, PuR gGmbH)

Galau, Ulrike (Angestellte)

Insgesamt beliefen sich die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder in 2023 auf T€ 8,5 (Vorjahr: T€ 8,5).

Der Aufwand für das Prüfungshonorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 5.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von T€ 46 mit dem Verlustvortrag von T€ 3.271 zu verrechnen.

Hennigsdorf, 20.03.2024



Birgit Tornow-Wendland, Geschäftsführerin

Anlagenspiegel zum 31.12.2023

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Hennigsdorf

Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2023 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
--	----------------------------	--------------------	---	--	-------------------------------	-------------------------------

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.883,00		4.876,00		7,00	7,00
--	----------	--	----------	--	------	------

Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	4.883,00		4.876,00		7,00	7,00
--	-----------------	--	-----------------	--	-------------	-------------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.220.066,53	112.697,68	13.701.056,31	607.604,68	4.631.707,90	5.126.614,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.835,18	1.208,00	144.393,18	5.936,00	11.650,00	16.378,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.874,25	1.874,25-	0,00		0,00	1.874,25
Summe Sachanlagen	18.376.775,96	112.031,43	13.845.449,49	613.540,68	4.643.357,90	5.144.867,15

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen	3.016.521,19		0,00		3.016.521,19	3.016.521,19
Summe Finanzanlagen	3.016.521,19		0,00		3.016.521,19	3.016.521,19

Summe Anlagevermögen	21.398.180,15	112.031,43	13.850.325,49	613.540,68	7.659.886,09	8.161.395,34
-----------------------------	----------------------	-------------------	----------------------	-------------------	---------------------	---------------------

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

A. Grundlagen des Unternehmens.....	1
B. Wirtschaftsbericht	1
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	1
II. Geschäftsverlauf.....	1
III. Lage	2
1. Ertragslage.....	2
2. Finanzlage.....	2
a) Kapitalstruktur.....	2
b) Investitionen	3
c) Liquidität	3
3. Vermögenslage	3
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	4
IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	4
1. Prognosebericht.....	4
2. Risikobericht.....	5
a) Risiken.....	5
b) Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	5
3. Chancenbericht	6
4. Gesamtaussage	6

A. Grundlagen des Unternehmens

Die BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf, im Folgenden BBG, dient vorrangig der Erfüllung öffentlicher Zwecke durch die Erfüllung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Daseinsvorsorge der Stadt Hennigsdorf.

In diesem Zusammenhang berät und unterstützt die BBG Unternehmen in allen wirtschaftlichen, technischen und strategischen Fragen. Darüber hinaus entwickelt, steuert und berät die BBG die Stadt Hennigsdorf mit dem Ziel der Förderung der wirtschaftlichen Tätigkeit zu Unterstützung der Strukturentwicklung der Region.

Das aktuelle Kerngeschäftsfeld des Unternehmens bildet die Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Gewerbeflächen im Objekt Gewerbehof-Nord Hennigsdorf. Außerdem ist die BBG im Rahmen eines Werkvertrages für den „Regionalen Wachstumskern Oranienburg–Hennigsdorf–Velten“ tätig.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

„Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in Brandenburg im 1. Halbjahr 2023 preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 6,0 Prozent zu. Wie das Amt für Statistik mitteilt, wuchs die Wirtschaftsleistung in Brandenburg so stark wie in keinem anderen Bundesland. Deutschland insgesamt wies einen Rückgang um 0,3 Prozent aus. [...] Wachstumsimpulse für Brandenburgs Wirtschaftsleistung kamen vor allem aus dem Verarbeitenden Gewerbe. Insbesondere der beschäftigten- und umsatzstärkste Industriezweig, die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, trug zum Wachstum bei. Das Baugewerbe verzeichnete hingegen einen überdurchschnittlichen Rückgang. Die Dienstleistungsbereiche legten preisbereinigt nur leicht zu. Der reale Anstieg lag unter der bundesweiten Entwicklung.“¹

„Brandenburg steht bei Investoren hoch im Kurs. Voraussetzung für weitere Investitionen sind aber verfügbare Gewerbeflächen. Gewerbeflächen sind in ganz Deutschland ´Goldstaub´ – selten und wertvoll. Noch kann Brandenburg Flächen anbieten, aber sie werden immer knapper!“ - sagte WFBB-Geschäftsführer Dr. Steffen Kammradt auf dem Fachkongress „Gewerbeflächen sind Goldstaub – Wie fördert und finanziert das Land?“ am 22.02.2024 in Potsdam.²

Die BBG steht zwar als Vermieterin einer Gewerbeimmobilie im Wettbewerb zum Immobilienmarkt in Berlin und zu anderen Vermietern im Randgebiet von Berlin, profitiert aber zum einen von der bereits zitierten Gewerbeflächenknappheit und zum anderen von der Bekanntheit der Stadt Hennigsdorf als Industriestandort und den enormen Wachstumspotentialen durch die unmittelbare Lage an der Grenze zur Metropole Berlin. Die BBG bietet hochwertige moderne Flächen marktgerecht an und ist besonders beim Zuschnitt der Mietbereiche und beim Service für die Mieter sehr flexibel und dienstleistungsorientiert.

II. Geschäftsverlauf

Die Auslastung des Gewerbehof-Nord lag im Geschäftsjahr 2023 wie auch bereits im Vorjahr bei durchschnittlich 92 %. Nachdem der Vermietungsstand zum Jahresende 2022 bei 93 % lag, fiel er in den ersten drei Quartalen 2023 auf 92 %, stieg dann im Oktober 2023 wieder auf 93 % und ab November 2023 sogar auf 94 %.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 17 (1%) auf T€ 1.314

¹ Quelle: Pressemitteilung Nr. 179 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 22.09.2023

² Quelle: Pressemitteilung von ILB und WFBB vom 22.02.2024

leicht angestiegen, was auf eine leichte Anhebung des Mietzinses bei Neuvermietung zurückzuführen ist. Die Umsätze aus Beratungsleistungen (T€ 50; Vorjahr: T€ 77) sind leicht zurückgegangen.

Anders, als im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 geplant (Plan 2023: T€ -140), fiel das tatsächliche Ergebnis mit T€ 46 deutlich besser aus. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Auslastung konstant hoch lag, die Betriebskosten nicht in dem prognostizierten Maße gestiegen sind und sich die Fertigstellung kostenintensiver Maßnahmen ins Jahr 2024 verschoben hat.

Gleichzeitig ist das Gesamtvermögen (T€ 9.576; Vj: T€ 9.925) um 3,5 % gesunken. Während das Anlagevermögen um T€ 502 gesunken ist, stieg das Umlaufvermögen um T€ 153.

Das Eigenkapital ohne Einbeziehung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil hat sich im Vorjahresvergleich um ca.1 % erhöht. Die Eigenkapitalquote, als Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme, beträgt 58 % (Vorjahr: 56 %).

Entgegen der im Vorjahr getroffenen Annahme, dass die Umsatzerlöse wegen krisenhafter Entwicklungen eventuell sinken, sind diese im Wesentlichen gleichgeblieben. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis von T€ -140 fiel mit TEUR 46 deutlich besser aus als geplant.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsätze haben sich gegenüber 2022 von T€ 1.374 um TEUR 9 auf TEUR 1.365 verringert. Die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen weist in 2023 eine Bestandserhöhung von TEUR 157 aus (im Vj. Bestandsminderung von TEUR 45). Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vorjahresvergleich mit TEUR 420 identisch. Sie enthalten im Wesentlichen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (TEUR 409).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Instandhaltungskosten (TEUR 123) und sonstige Fremdleistungen (TEUR 53). Daneben weisen die bezogenen Leistungen mit TEUR 470 noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus. Die bezogenen Leistungen haben sich im Vergleich mit 2022 um TEUR 501 auf TEUR 646 verringert. Die Personalkosten haben das Ergebnis 2023 mit T€ 452 (Vj: TEUR 426) belastet, was einer Erhöhung um T€ 26 gegenüber dem Vorjahr entspricht (neben regulären Gehaltsanpassungen im Wesentlichen bedingt durch Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie). Die Abschreibungen (T€ 613,5) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 5 erhöht. Die sonstigen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um T€ 33 auf T€ 119 gesunken.

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr (Jahresfehlbetrag i.H.v. T€ -551) um T€ 597 auf einen Jahresüberschuss i.H.v. T€ 46 erhöht.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Auf der Passivseite setzt sich die Bilanzsumme aus Eigenkapital von T€ 5.557 (Vj: T€ 5.511), dem Sonderposten mit Rücklageanteil von TEUR 2.044 (Vj: TEUR 2.453), Rückstellungen von T€ 36 (Vj: T€ 32), Verbindlichkeiten von T€ 1.927 (Vj: T€ 1.916) zusammen. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 1.023) haben TEUR 898 eine Laufzeit von 15 Jahren. Von dem in 2022 aufgenommenen Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 wurden TEUR 102 bislang nicht valutiert. Mit der Tilgung wird erst 2024 – nach vollständiger Rückzahlung des Altkredits – begonnen.

Die Kapitalstruktur der BBG ist mit einem – gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegenen – Eigenkapitalanteil von 58 % (Vj.: 56 %) weiterhin als gut zu bezeichnen. Die Verbindlichkeiten

stellen 20 % der Bilanzsumme dar. Der Verschuldungsgrad ((Fremdkapital + Rückstellungen + 50% Sonderposten mit Rücklageanteil) / Eigenkapital) beträgt 54 %.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wird in der Gesellschaft, an der die BBG beteiligt ist, die co:bios Innovation GmbH, kurz CIG, ein Jahresergebnis von T€ -813 erwartet (gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2023; Stand: 15.02.2024).

b) Investitionen

Die Investitionen betrafen 2023 hauptsächlich die Umrüstung der Rolltore in der Werkhalle (TEUR 17) und die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses (TEUR 96).

Die Abschreibungen von TEUR 613 betreffen mit TEUR 607 Gebäude, Einbauten, Anlagen und Außenanlagen und mit TEUR 6 die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten der BBG beläuft sich weiterhin auf 5 - einschließlich Geschäftsführer – zuzüglich einer geringfügig Beschäftigten.

c) Liquidität

Die BBG ermittelt den Cash-Flow in Anlehnung an den DRS 21 der Deutschen Rechnungslegungsstandards Committee. Danach beträgt der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit T€ 326 (Vj: T€ -181). Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt T€ 112 (Vj: -120). Im Geschäftsjahr wurden Kredite in Höhe von TEUR 252 zurückgezahlt. Unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (T€ 43) beträgt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit T€ 126. Im Jahr 2022 wurde ein neues Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 aufgenommen, von dem bis Dezember 2023 TEUR 898 valuiert wurden. Der Zahlungsmittelbestand belief sich damit zum 31.12.2023 auf TEUR 1.360.

Die BBG verfügt über solvente Mieter. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Das kurzfristige Vermögen übersteigt die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

3. Vermögenslage

Das Vermögen der BBG hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2022 um ca. 4 % (TEUR 348) vermindert. Die Struktur unseres kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und unserer Verbindlichkeiten hält die BBG aufgrund unserer Erfahrungen im Finanzierungsbereich für stabil.

Die Vermögenslage der BBG ist auf der Aktivseite durch ein Anlagevermögen von insgesamt T€ 7.659 (Vj: T€ 8.161) und ein Umlaufvermögen von T€ 1.916 (Vj: T€ 1.763) geprägt. Daraus ergibt sich eine Bilanzsumme von T€ 9.576 (Vj: T€ 9.925). Von dem Buchwert des Anlagevermögens entfallen TEUR 4.632 auf die eigenen Grundstücke, Gebäude, Freiflächen und Außenanlagen. Die Anschaffungskosten für die Beteiligung an der CIG, die BBG hält 26,78 % am Stammkapital der Gesellschaft betragen EUR 3.017. In diesem Betrag ist eine Rücklage von TEUR 3.000 enthalten, die die Stadt Hennigsdorf in die Kapitalrücklage der BBG zur Stärkung der CIG eingelegt hatte, so dass dieser Betrag ebenfalls als Kapitalrücklage bei der CIG an diese weitergeleitet wurde.

Die Vorräte enthalten die noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen für 2023 mit TEUR 513 (Vj: 356). Diese liegen unter den erhaltenen Anzahlungen aus den Vorauszahlungen der Mieter (TEUR 613), so dass insgesamt in 2023 mit einer Erstattung von Betriebskosten für 2023 zu rechnen ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen offene Mietzahlungen.

Die Flüssigen Mittel betragen mit 1.360 20 % der Bilanzsumme.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren sind die monatliche Entwicklung mit den Umsatzträgern und das jeweilige Ergebnis. Die Umsatzrendite (Jahresüberschuss / Umsätze) beträgt in 2023 3,3 %. Die Eigenkapitalquote beträgt 58 % (Vj: 56 %). Die BBG hat in 2023 einen EBITDA von T€ 702 (Vj: T€ -4.994) erzielt.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Unternehmensentwicklung basiert auf einer Mittelfristplanung für den Zeitraum 2024 bis 2027. Die Gesamtleistung wird in den Planjahren mit im Wirtschaftsplan anfänglich angesetzten TEUR 2.010 wegen geplanter Mietpreiserhöhungen kontinuierlich steigen. Angesichts einer gegenüber der Vorjahresannahme moderater ausgefallenen Erhöhung der Betriebskosten wird hier nicht weiter mit TEUR 906, sondern mit angenommenen T€ 726 geplant.

Für 2024 sind zunächst einmal die Fertigstellung der zeitlich verzögerten Baumaßnahmen für den Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz und der Erneuerung des Personenaufzugs im TO 2 geplant.

Neben kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen investiert die BBG in eine zukunftssteife Modernisierung des Gewerbehofs. Hierzu zählen neben Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Klimaanpassung/ Klimaresilienz aktuell insbesondere Maßnahmen zur Umrüstung des gesamten Schließsystems auf eine elektronische Schließanlage, zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und Erweiterung der Kapazitäten im Angebot von Glasfaserinfrastruktur). Die konkrete Maßnahmenplanung orientiert sich an den wirtschaftlichen Handlungsspielräumen bzw. am wirtschaftlichen Erfolg der BBG.

Der Personalaufwand wird in den Planjahren von TEUR 460 auf TEUR 505 ansteigen. Hintergrund ist die Annahme einer erfolgsbasierten positiven Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter*innen, die auch die allgemeine Kostenentwicklung (Inflationsrate) berücksichtigt. Die seit 2020 bestehende vertragliche Bindung einer geringfügig Beschäftigten wurde zum Jahresende 2023 gekündigt.

Die für 2024 geplanten Abschreibungen betragen TEUR 630. In 2025 ergibt sich aufgrund zusätzlicher Investitionen eine leichte Steigerung, ab 2026 dann ein deutlicher Rückgang. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sinken in den Planjahren 2023 bis 2026 von TEUR 160 auf TEUR 135 pro Jahr, weil für die Folgejahre davon ausgegangen wird, dass der Beratungsaufwand weiter sinken wird.

Aufgrund der für das Jahr 2023 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, war 2022 die Aufnahme eines Darlehens von EUR 1,0 Mio. erforderlich. Dadurch steigt der Zinsaufwand im Vergleich mit Vorjahren in 2023 auf TEUR 40 an, wobei hier auch noch Bereitstellungszinsen für die bislang nichtvalutierten Teile des Neukredits eingeflossen sind. Wegen des in 2024 auslaufenden Altkredits sinkt der Zinsaufwand in 2024 auf TEUR 30 und bis 2027 auf TEUR 22.

Steueraufwand ist für 2024 nicht geplant, da das Jahresergebnis voraussichtlich negativ sein wird. In den Folgejahren wird der Steueraufwand mit dem zunehmend positiven Jahresergebnis wieder steigen.

2. Risikobericht

a) Risiken

Seitens der Gesellschaft wurde bereits seit mehreren Jahren durch planmäßig vorbeugende Instandhaltung dem Risiko eines Instandhaltungsrückstaus entgegengewirkt. Auf die Ausführungen zum Prognosebericht wird verwiesen. Auf Grund des Alters des Gewerbehofs ist davon auszugehen, dass künftig noch mehr in den Ersatz bestimmter Ausrüstungen und Gebäudebestandteile investiert werden muss. Auch für die nächsten Jahre sind entsprechend vorausschauend bereits hohe Instandhaltungsaufwendungen eingeplant. Aufbauend auf den aktuellen Zustand der Halle, ist für 2024 eine konkretisierende Schätzung der künftigen Instandhaltungsaufwendungen geplant. Sollten sich hierbei Instandhaltungsaufwendungen ergeben die deutlich über den aktuell geplanten liegen, werden die ab 2025 geplanten positiven Jahresergebnisse entsprechend niedriger ausfallen.

Bei der derzeitigen Kundenstruktur stellen auch verschiedentliche Kündigungen von Mietverträgen keine bedeutende Gefahr für den Ertrag des Unternehmens dar. Bei ihren Planungen geht die Geschäftsführung stets von vorsichtigen Ansätzen aus.

Neben einer immer möglichen, unerwarteten Kündigung durch einen Großmieter liegt ein weiteres operatives Risiko in der Bonitätsentwicklung der Mieter. Anhaltend hohe bzw. weiter steigende Energiepreise, sich weiter verschärfende Probleme bei den globalen Liefer- und Transportketten und eine generell angespannte politische wie Weltmarktlage stellen erhebliche Risiken dar. Eine Aussage dazu, ob und wie sich all dies auf die Geschäfte und die Bonität der Mieter auswirkt, ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Die Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich überwacht.

Mit Mietinteressenten wird ständig Kontakt gehalten, um auch bei unerwarteten Abgängen von Mietern die Gesamtauslastung aller Teilobjekte des Gewerbehof-Nord Hennigsdorf auf einem hohen Niveau zu halten.

Die allgemeine Kostenentwicklung und auch die angespannte Personalsituation bei Auftragnehmern / Dienstleistern bergen – z. T. unkalkulierbare - Unsicherheiten, auf die im Tagesgeschäft der BBG wie auch bei der Planung von Investitionsmaßnahmen Antworten gefunden werden müssen.

Ein generelles Risiko liegt in der Beteiligung an der CIG. Sollte die CIG in weiteren Geschäftsjahren einen Verlust erwirtschaften, könnte eine außerplanmäßige Abschreibung der mit TEUR 3.017 bilanzierten Beteiligung erforderlich werden.

b) *Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten*

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Beteiligungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Die Liquiditätslage ist gut; es sind keine Engpässe zu erwarten. Weitere Finanzinstrumente werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen abzüglich der Erträge aus Auflösung des Sonderpostens (saldiert TEUR 204) sichern die Finanzierung der planmäßigen jährlichen Tilgungsleistungen (TEUR 252) nicht ab. Daher war Ende 2022 zur Sicherung einer ausreichenden Liquidität die Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 1 Mio. € erforderlich. Dessen Tilgung setzt jedoch erst 2024 nach vollständiger Ablösung des Altkredits ein.

3. Chancenbericht

Die Geschäftsführung sieht, dank der guten Kundenstruktur, die aus 30 Mietenden besteht (überwiegend kleinere und mittelgroße Mietende, von den 30 Mietenden entfallen nur 2 auf große Mietende), keine grundsätzlichen wirtschaftlichen Gefährdungspotenziale.

Die immer wieder eingehenden Mietanfragen und die intensive Kundenbetreuung lassen erwarten, dass auch bei Kündigung durch eine der Mietparteien innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes eine Neuvermietung erfolgen kann.

Die Bewertung der Entwicklungschancen und die damit verbundenen geplanten Maßnahmen der energetischen Sanierung, der Klimaanpassung und der Modernisierung eines zukunftsfesten Gewerbehofs (Umrüstung des gesamten Schließsystems auf eine elektronische Schließanlage, Prüfung, Planung und Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Erweiterung der Kapazitäten im Angebot von Glasfaserinfrastruktur) stellen sicher, dass auch eine flächenmäßige Erweiterung des Erfolgsmodells „Kommunaler Gewerbehof-Nord“ dieser Zielführung entsprechen. Mit der Einleitung der strategischen Gesamtbetrachtung des Areals unter den vorgenannten Aspekten und der Zusammenarbeit mit Technische Hochschule Brandenburg soll hier ein Handlungskonzept erarbeitet werden, welches als Grundlage der Ableitung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmenplanungen zum Ziel hat.

4. Gesamtaussage

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 2023 stabil. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis von TEUR -140, fiel mit T€ 46 deutlich besser aus als geplant. Die Kapitalstruktur der BBG ist mit einem Eigenkapitalanteil von 58 % als gut zu bezeichnen. Die Liquidität der BBG ist zum Bilanzstichtag gut und sie verfügt über solvente Mieter. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Das kurzfristige Vermögen übersteigt die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Insgesamt ergibt sich eine Bilanzsumme von T€ 9.576 (Vj: T€ 9.925) zum 31.12.2023. Für das Planjahr geht die Geschäftsführung von einem leicht negativen und in den Folgejahren von deutlich steigenden Jahresergebnissen aus (2024: TEUR -6; 2025: TEUR 10; 2026: TEUR 215; 2027: TEUR 398).

Dem Risiko von unerwarteten Kündigungen tritt die BBG durch Instandhaltungsmaßnahmen, Investitionen in die zukunftsfeste Modernisierung, energetische Sanierung und Klimaresilienz wie auch durch eine aktive Kommunikation mit potenziellen Mietinteressenten entgegen. Ein weiteres Risiko liegt in der Beteiligung an der CIG. Sollte die CIG in weiteren Geschäftsjahren einen Verlust erwirtschaften (Verlust 2024 gemäß Wirtschaftsplan 2024 voraussichtlich TEUR -435), könnte eine außerplanmäßige Abschreibung der mit TEUR 3.017 bilanzierten Beteiligung erforderlich werden.

Die Geschäftsführung sieht, dank der guten Kundenstruktur, keine akuten wirtschaftlichen Gefährdungspotenziale. Die immer wieder eintreffenden Mietanfragen und die intensive Kundenbetreuung lassen erwarten, dass auch bei Kündigung durch eine der Mietparteien innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes eine Neuvermietung erfolgen kann.

Die anhaltend unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen insgesamt jedoch auch ein generelles Risiko für den wirtschaftlichen Erfolg des Gewerbehofs dar.

Hennigsdorf, den 20.03.2024

Birgit Tornow-Wendland, Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH**, Hennigsdorf

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der **BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH**, Hennigsdorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH**, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes

Wir weisen auf folgende Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht hin:

Dort wird unter Abschnitt IV. 2a. Risiken, auf mögliche Risiken hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligung an der co:bios Innovation GmbH hingewiesen, welche mit 3.017 TEUR im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 bilanziert ist. Sollte die co:bios Innovation GmbH auch in den folgenden Jahren Verluste erwirtschaften, könnten außerplanmäßige Abschreibungen auf diese Beteiligung notwendig werden.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan für den Jahresabschluss

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 der Gesellschaft 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Der Aufsichtsrat als Aufsichtsorgan ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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, 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.
- 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 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.

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.

Potsdam, 14. Mai 2024

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jan Reinke
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.