

## **Testat**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2022  
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022  
der

**BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH**  
Hennigsdorf

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

RMS Nordrevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Ernst-Reuter-Platz 10  
10587 Berlin

## **Inhalt**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen

**BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

Aktivseite	31.12.2022		Vorjahr	Passivseite	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	616.000,00		616.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7,00	53,00	II. Kapitalrücklage	8.166.747,47		8.166.747,47
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag	-2.720.287,72		-2.880.565,76
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.126.614,90		5.611.228,90	IV. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-551.069,50		160.278,04
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.378,00		21.734,00	<b>5.511.390,25</b>	<b>6.062.459,75</b>		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.874,25		0,00	<b>B. Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>	<b>2.452.676,60</b>		<b>2.861.456,04</b>
		5.144.867,15	5.632.962,90	<b>C. Rückstellungen</b>			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	0,00		23.108,57
Beteiligungen		3.016.521,19	3.016.521,19	2. sonstige Rückstellungen	32.504,92		35.133,69
		<b>8.161.395,34</b>	<b>8.649.537,09</b>		<b>32.504,92</b>		<b>58.242,26</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.106.798,02		629.663,90
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		356.046,99	400.952,26	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 1.106.798,02 (Vj. € 629.663,90)</i>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	350.016,77		305.307,57
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.650,48		20.679,78	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 7.914,60 (Vj. € 305.307,57)</i>			
2. sonstige Vermögensgegenstände	85.245,81		9.817,71	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313.714,11		117.413,52
		135.896,29	30.497,49	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 315.241,67 (Vj. € 117.413,52)</i>			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.271.245,79	1.109.238,70	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.527,56		0,00
		<b>1.763.189,07</b>	<b>1.540.688,45</b>	5. sonstige Verbindlichkeiten	144.245,78		146.813,66
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>410,98</b>	<b>0,00</b>	<i>davon aus Steuern: € 10.740,90 (Vj. € 19.081,13) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 911,87 (Vj. € 911,87) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 132.592,51 (Vj. € 126.620,66)</i>			
		<b>9.924.995,39</b>	<b>10.190.225,54</b>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>12.121,38</b>	<b>8.868,84</b>
		<b>9.924.995,39</b>	<b>10.190.225,54</b>			<b>9.924.995,39</b>	<b>10.190.225,54</b>

**BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022**

	€	2022 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		1.374.555,35	1.351.799,90
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		44.905,27	89.694,43
3. sonstige betriebliche Erträge		419.654,50	424.476,81
4. Materialaufwand		1.146.814,69	471.720,15
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	361.063,63		293.127,89
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>65.272,23</u>		<u>56.960,40</u>
		426.335,86	350.088,29
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		608.519,97	606.672,64
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		151.759,14	168.223,52
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		13.555,58	18.776,51
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-76.000,24</u>	<u>60.822,91</u>
10. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-521.680,42</b>	<b>189.667,12</b>
11. sonstige Steuern		<u>29.389,08</u>	<u>29.389,08</u>
12. <b>Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)</b>		<b><u>-551.069,50</u></b>	<b><u>160.278,04</u></b>

## 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).

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige (linear und zeitanteilig) Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (3 Jahre) vermindert.

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.

Die steuerliche Vereinfachungsregel für die Abschreibung von EDV wird ab 2022 in Anspruch genommen. 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 Niederwertprinzip 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 Niederwertprinzip wurde beachtet.

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

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2022  
BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde mit dem Nennwert der Fördermittel gebildet und wird in Höhe der anteiligen Abschreibungen ab dem 01.01.2022 über 7 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 2022 wird im Anlagespiegel (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 2022 ausgewiesene Bestand betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber den Mietern des Gewerbehof-Nord für das Geschäftsjahr 2022, die von der BBG für 2022 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 Jahresüberschuss 2021 auf T€ 2.720 verringert.

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€ 4; Vorjahr: T€ 6), Aufbewahrungsverpflichtungen (T€ 16; Vorjahr: 16) und sonstige (T€ 12; Vorjahr: T€ 12).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Restlaufzeit	Gesamt T€	bis zu einem Jahr T€	ein bis fünf Jahre T€	mehr als fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1107	252	126	729
<i>Vorjahr</i>	<i>630</i>	<i>252</i>	<i>378</i>	<i>0</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellg.	350	350	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>305</i>	<i>305</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Liefer- u. Leistungsverbindlichkeiten	315	315	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>117</i>	<i>117</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	144	143	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>147</i>	<i>147</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summe	1.916	821	126	729
<i>Vorjahr</i>	<i>1.199</i>	<i>755</i>	<i>378</i>	<i>0</i>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022  
BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 1.107 bestehen erstrangige Grundschulden von T€ 4.735.

Hinsichtlich des abgeschlossenen Finanztermingeschäfts (SWAP) wird auf den Abschnitt IV.2.b) Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten verwiesen.

Die passivierten erhaltenen Anzahlungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter zum 31.12.2022.

#### 4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag an folgender Gesellschaft beteiligt:

	Anteil %	Anteil TEUR	Eigenkapital 31.12.2021 TEUR	Jahresergebnis 2021 TEUR
co:bios Innovation GmbH Hennigsdorf	26,68	19.350	5.351	-682

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

Aufteilung nach Gruppen:

	2022
Geschäftsführer	1
Gewerblich Beschäftigte	4

Alleiniger Geschäftsführer des Unternehmens ist seit 01.01.2020 Herr Gerald Zahn (Potsdam). Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde mit Verweis auf die Schutzklausel § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

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)
Berndt, Gunnar (bis Sept. 2022)	(Polizeidirekt. a. D.; Ruhestand)
Frank, Kersten	(Malermeister)
Henning, Patrick	(selbständig)
Leber, Steffen	(Projektbetreuer, PuR gGmbH)
Galau, Ulrike (ab Sept. 2022)	(Angestellte)

Anhang für das Geschäftsjahr 2022  
BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

Insgesamt beliefen sich die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder in 2022 auf T€ 8,5 (Vorjahr: T€ 8).

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresverlust von T€ - 551 mit dem Verlustvortrag von T€ 2.720 zu verrechnen.

Hennigsdorf, 06.04.2023



---

Gerald Zahn, Geschäftsführer

## Anlagenspiegel zum 31.12.2022

### BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH

#### Hennigsdorf

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge Abgänge-  EUR	Umbuchungen  EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
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	46,00	7,00	53,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.883,00</b>			<b>4.876,00</b>	<b>46,00</b>	<b>7,00</b>	<b>53,00</b>
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.102.466,06	88.625,61	28.974,86	13.093.451,63	602.214,47	5.126.614,90	5.611.228,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.931,68	903,50		138.457,18	6.259,50	16.378,00	21.734,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	30.849,11	28.974,86-	0,00		1.874,25	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>18.256.397,74</b>	<b>120.378,22</b>	<b>0,00</b>	<b>13.231.908,81</b>	<b>608.473,97</b>	<b>5.144.867,15</b>	<b>5.632.962,90</b>
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	3.016.521,19			0,00		3.016.521,19	3.016.521,19
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.016.521,19</b>			<b>0,00</b>		<b>3.016.521,19</b>	<b>3.016.521,19</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>21.277.801,93</b>	<b>120.378,22</b>	<b>0,00</b>	<b>13.236.784,81</b>	<b>608.519,97</b>	<b>8.161.395,34</b>	<b>8.649.537,09</b>

# BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

<b>A. Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>1</b>
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	1
II. Geschäftsverlauf.....	2
III. Lage .....	2
1. Ertragslage .....	2
2. Finanzlage .....	3
a) Kapitalstruktur.....	3
b) Investitionen.....	3
c) Liquidität .....	3
3. Vermögenslage .....	4
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.....	6
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 preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen“, sagte Dr. Ruth Brand, seit 1. Januar 2023 neue Präsidentin des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2022“ in Berlin. „Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten“, so Brand weiter. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.“<sup>1</sup>

Die Brandenburger Wirtschaft ist 2022 um 3,3 Prozent gewachsen. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hat die Wirtschaftsleistung in Brandenburg im bundesweiten Vergleich damit überdurchschnittlich zugenommen.<sup>2</sup>

Diese – trotz diverser Krisen – anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung schlägt sich auch auf dem Gewerbeflächenmarkt nieder – insbesondere auch im Berliner Umland.

Bereits 2017 wurde mit einem im Auftrag der IHK erstellten „Gewerbeflächengutachten 2025 – Oberhavel“ festgestellt bzw. bestätigt, dass die Kapazitäten für Gewerbeneuansiedlungen im Bereich der Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten nahezu erschöpft sind. Diese Situation hat sich bis heute eher noch verschärft. Ein im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg erstelltes Gutachten „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg“ bekräftigte diese Feststellung im Jahr 2022 nochmals mit allem Nachdruck. Hier wurde festgestellt, dass der tatsächliche Flächenbedarf bis 2030 über freie Bestandsflächen im Landkreis Oberhavel nur zu einem Anteil von 0,53 gedeckt werden könnte. Mit Blick auf sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen wäre dies sogar nur ein Anteil von 0,02.

Die BBG steht zwar als Vermieterin einer Gewerbeimmobilie im Wettbewerb zum Immobilienmarkt

<sup>1</sup> Quelle: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.wfbb.de/aktuelles/pressemitteilungen/wirtschaftsminister-steinbach-zu-den-brandenburger-bip-zahlen-von-2022>

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 2022 wie auch bereits im Vorjahr bei 92 %. Nachdem der Vermietungsstand zum Jahresende 2021 bei 93 % lag, fiel er in den ersten drei Quartalen 2022 auf 92 % und lag dann zum Ende des Jahres 2022 – bedingt durch ergänzende temporäre Vermietungen - wieder bei 93 %.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 26 (2,1%) auf T€ 1.297 leicht angestiegen, was auf eine leichte Anhebung des Mietzinses bei Neuvermietung zurückzuführen ist. Die Umsätze aus Beratungsleistungen (T€ 78; Vorjahr: T€ 81) sind leicht zurückgegangen.

Anders, als im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 geplant (Plan 2022: T€ -791), fiel das tatsächliche Defizit mit T€ -551 deutlich geringer aus. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Auslastung konstant hoch lag und dass die tatsächlichen Kosten für die Sanierung der Lichtbänder in der Werkhalle geringer als geplant ausfielen.

Gleichzeitig ist das Gesamtvermögen (T€ 9.925; Vj: T€ 10.190) um 2,6 % gesunken. Während das Anlagevermögen um T€ 488 gesunken ist, stieg das Umlaufvermögen um T€ 223.

Das Eigenkapital ohne Einbeziehung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil hat sich im Vorjahresvergleich um 9,1 % verringert. Die Eigenkapitalquote, als Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme, beträgt 55,5 % (Vorjahr: 59,5 %).

Entgegen der im Vorjahr getroffenen Annahme, dass die Umsatzerlöse wegen krisenhafter Entwicklungen eventuell sinken, sind diese im Wesentlichen gleichgeblieben und haben sich sogar leicht um TEUR 23 erhöht. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis von T€ -791 fiel mit TEUR – 551 deutlich besser aus als geplant.

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Die Umsätze haben sich gegenüber 2021 von T€ 1.351 um TEUR 23 auf TEUR 1.375 erhöht. Die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen weist in 2022 eine Bestandsminderung von TEUR 45 aus (im Vj. Bestandserhöhung von TEUR 90). Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vorjahresvergleich von TEUR 424 um TEUR 5 auf TEUR 420 zurückgegangen. Sie enthalten im Wesentlichen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (TEUR 409). Insgesamt liegen die Betriebserträge mit TEUR 1.749 leicht unter der des Vorjahres (TEUR 1866).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Instandhaltungskosten (TEUR 817) und sonstige Fremdleistungen (TEUR 59). Daneben weisen die bezogenen Leistungen mit TEUR 286 noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus. Die bezogenen Leistungen haben sich im Vergleich mit 2021 um TEUR 656 auf TEUR 875 erhöht. Die Personalkosten haben das Ergebnis 2022 mit T€ 426 (Vj: TEUR 350) belastet, was einer Erhöhung um T€ 76 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Abschreibungen (T€ 609) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2 erhöht. Die

sonstigen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um T€ 16 (9,8 %) auf T€ 152 gesunken.

Das Finanzergebnis beträgt T€ -14 (Vj: -19). Das Ergebnis ist mit sonstigen Steuern (T€ 29) belastet, wird jedoch durch eine Erstattung bei den Ertragsteuern (T€ -76) verbessert.

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss i.H.v. T€ 160) um T€ - 711 auf einen Jahresfehlbetrag i.H.v. T€ -551 vermindert.

## **2. Finanzlage**

### **a) Kapitalstruktur**

Auf der Passivseite setzt sich die Bilanzsumme aus Eigenkapital von T€ 5.511 (Vj: T€ 6.063), dem Sonderposten mit Rücklageanteil von TEUR 2.453 (Vj: TEUR 2.861), Rückstellungen von T€ 33 (Vj: T€ 58), Verbindlichkeiten von T€ 1.916 (Vj: T€ 1.199) zusammen. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 1.107) haben TEUR 378 eine Laufzeit bis 2024 und TEUR 729 eine Laufzeit von 15 Jahren. Von dem in 2022 aufgenommenen Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 wurden TEUR 271 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 rückläufigen - Eigenkapitalanteil von 55,5 % (Vj.: 59,4 %) weiterhin als gut zu bezeichnen. Die Verbindlichkeiten stellen 19,3 % der Bilanzsumme. Der Verschuldungsgrad ((Fremdkapital + Rückstellungen + 50% Sonderposten mit Rücklageanteil) / Eigenkapital) beträgt 57,6 %.

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€ -726 erwartet (gemäß Wirtschaftsplan 2023).

### **b) Investitionen**

Die Investitionen betrafen 2022 hauptsächlich die Umrüstung der Steuerung der Rolltore in der Werkhalle (TEUR 86) und die Erneuerung der Einbruchmeldeanlage (TEUR 26). Hinzu kommen Leistungen zur Vorbereitung der für 2023 geplanten Erneuerung des Aufzugs im TO 2 in einem Umfang von TEUR 2.

In die Betriebs- und Geschäftsausstattung und in die Beleuchtungsanlage im TO 2 wurden in Summe TEUR 1 investiert.

Die Abschreibungen von TEUR 608 betreffen mit TEUR 602 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. Auch die für 2022 geplanten Mitarbeiterqualifizierungen mussten bedingt durch die Corona-Pandemie weiterhin weitgehend ausgesetzt werden.

### **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€ -181(Vj: T€ 377). Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt T€ -120 (Vj: -19). Im Geschäftsjahr wurden Kredite in Höhe von TEUR 477 zurückgezahlt. Unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (T€ 14) beträgt der Cash-Flow aus der

Finanzierungstätigkeit T€ -464. Im Jahr 2022 wurde ein neues Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 aufgenommen, von dem im Dezember 2022 TEUR 729 valutiert wurden. Der Zahlungsmittelbestand belief sich damit zum 31.12.2022 auf TEUR 1.271.

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 2021 um 3 % (TEUR 265) 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€ 8.161 (Vj: T€ 8.650) und ein Umlaufvermögen von T€ 1.763 (Vj: T€ 1.540) geprägt. Daraus ergibt sich eine Bilanzsumme von T€ 9.924 (Vj: T€ 10.190). Von dem Buchwert des Anlagevermögens entfallen TEUR 5.127 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 2022 mit TEUR 356 (Vj: 401). Diese liegen nur unwesentlich unter den erhaltenen Anzahlungen aus den Vorauszahlungen der Mieter (TEUR 350), so dass insgesamt in 2023 mit einer leichten Erstattung von Betriebskosten für 2022 zu rechnen ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen offene Mietzahlungen und abzugsfähige Vorsteuer.

Die Flüssigen Mittel betragen mit 1.271 13% der Bilanzsumme.

### **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Finanzielle Leistungsindikatoren sind die monatliche Entwicklung mit den Umsatzträgern und das jeweilige Ergebnis. Die Umsatzrendite (Jahresüberschuss / Umsätze) ist in 2022 negativ (Vj: 12 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 55 % (Vj: 59 %). Die BBG hat in 2022 einen EBITDA von € - 4.994,19 (Vj: T€ 876) erzielt.

## **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **1. Prognosebericht**

Die Unternehmensentwicklung basiert auf einer Mittelfristplanung für den Zeitraum 2023 bis 2026. Der Umsatz wird in den Planjahren mit im Wirtschaftsplan angesetzten TEUR 2.067 – insbesondere wegen der deutlich angehobenen Betriebskostenvorauszahlungen – in 2023 deutlich steigen und für die Folgejahre als weitgehend konstant angenommen. Gleiches gilt für die Betriebskosten und Fremdleistungen, die insgesamt mit TEUR 906 prognostiziert werden. Hierbei ist aber anzumerken, dass die Betriebskostenvorauszahlungen im Jahresabschluss als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden und erst mit der Heiz- und Betriebskostenabrechnung im Folgejahr erfolgswirksam vereinnahmt werden. Steigenden Erlösen aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung stehen dabei auch höhere Aufwendungen aus Heiz- und Betriebskosten gegenüber.

Für 2023 sind mit den Baumaßnahmen für den Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz (TEUR 200) und mit der Erneuerung des Personenaufzugs im TO 2 (TEUR 150) erneut größere Instandhaltungen geplant.

Der Personalaufwand wird in den Planjahren von TEUR 440 in 2023 auf TEUR 477 in 2026 ansteigen. Hintergrund ist die Annahme einer erfolgsbasierten positiven Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter\*innen. Darüber hinaus wird das Personal seit 2020 mit einer geringfügig Beschäftigten verstärkt. Die für 2023 geplanten Abschreibungen betragen TEUR 635. In den Folgejahren 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 wieder etwas sinken wird.

Aufgrund der im Jahr 2022 ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen war die Aufnahme eines Darlehens von EUR 1,0 Mio. erforderlich. Dadurch steigt der Zinsaufwand im Vergleich mit 2022 (TEUR 13) in 2023 auf TEUR 36 an und sinkt dann in 2024 wegen des auslaufenden Altkredits auf TEUR 30 und bis 2026 auf TEUR 25. Steueraufwand ist nicht geplant, da das Jahresergebnis voraussichtlich in allen Planjahren negativ ist (2023: TEUR -140; 2024: TEUR -149; 2025: TEUR -143; 2026: TEUR -60).

Entscheidend bestimmt wird das Ergebnis, wie bei Unternehmen im Bereich der Vermietung üblich, durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen.

## **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.

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. Während die Mieter die Corona-Krise gut bewältigen konnten, drohen durch die explodierenden Energiepreise, sich weiter verschärfende Probleme bei den globalen Liefer- und Transportketten sowie durch eine generell angespannte politische wie Weltmarktlage neue Risiken. 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.

Ein weiteres 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.

Das größte Risiko wird jedoch in der unsicheren Entwicklung der Energiepreise gesehen, auch wenn hier zunächst staatliche Energiepreisbremsen greifen.

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

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Beteiligungen. Die Liquiditätslage ist gut; es sind keine Engpässe zu erwarten. Weitere Finanzinstrumente werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Dem finanziellen Risiko einer Verschlechterung des Finanzergebnisses durch steigende Zinsen wurde durch den Abschluss eines Zinssicherungsgeschäftes (SWAP) entgegengewirkt.

Die planmäßigen Abschreibungen abzüglich der Erträge aus Auflösung des Sonderpostens (saldiert TEUR 200) sichern die Finanzierung der planmäßigen jährlichen Tilgungsleistungen (TEUR 252) nicht in voller Höhe ab.

### **3. Chancenbericht**

Die Geschäftsführung sieht, dank der guten Kundenstruktur, die aus 30 Mietern besteht (überwiegend kleinere und mittelgroße Mieter, von den 30 Mietern sind nur 2 große Mieter), 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 positive Bewertung der Entwicklungschancen führt im Ergebnis auch dazu, dass die Geschäftsführung weiterhin eine Erweiterung des Erfolgsmodells „Kommunaler Gewerbehof-Nord“ plant. Ein hierfür erforderlicher Erwerb des Nachbargrundstücks wurde jedoch zugunsten einer Realisierung des Fernwärmeanschlusses und der damit verbundenen finanziellen Belastung zunächst zurückgestellt.

### **4. Gesamtaussage**

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 2022 stabil. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis von TEUR -791, fiel mit T€ -551 deutlich besser aus als geplant. Die Kapitalstruktur der BBG ist mit einem Eigenkapitalanteil von 55 % 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€ 9.925 (Vj: T€ 10.190) zum 31.12.2022. Für die Planjahre geht die Geschäftsführung von einem negativen Jahresergebnis aus (2023: TEUR -140; 2024: TEUR -149; 2025: TEUR -143; 2026: TEUR -60).

Dem Risiko von unerwarteten Kündigungen tritt die BBG durch Verbesserung des Angebotes z.B. mittels Instandhaltungsmaßnahmen entgegen. Um bei Kündigungen eine schnelle Neuvermietung sicherzustellen erfolgt ständig eine aktive Kommunikation mit potenziellen Mietinteressenten. Ein weiteres Risiko liegt in der Beteiligung an der CIG. Sollte die CIG in weiteren Geschäftsjahren einen Verlust erwirtschaften (Verlust 2022 gemäß Wirtschaftsplan 2023 voraussichtlich TEUR -726), könnte eine außerplanmäßige Abschreibung der mit TEUR 3.017 bilanzierten Beteiligung erforderlich werden.

Das größte Risiko wird in der unsicheren Entwicklung des Energiesektors gesehen.

Die Geschäftsführung sieht, dank der guten Kundenstruktur, keine grundsätzlichen wirtschaftlichen

BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf  
Lagebericht 2022

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 Corona-Krise hat die BBG mbH nicht negativ beeinflusst.

Hennigsdorf, 06.04.2023



---

Gerald Zahn, Geschäftsführer

## **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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 2022 bilanziert ist. Laut Wirtschaftsplan 2023 werden von der co:bios Innovation GmbH auch in den Jahren bis 2024 Verluste erwirtschaftet. Erst ab 2025 werden laut Wirtschaftsplan 2023 Gewinne generiert. Die ab 2025 geplanten Gewinne setzen allerdings eine Steigerung der Vermietungsquote auf 90 % bei einer Anhebung der Kaltmiete auf 10,50 EUR/qm voraus. Sollten diese genannten Parameter sich als nicht realisierbar herausstellen, kann die Notwendigkeit bestehen, eine außerplanmäßige Abschreibung auf diese Beteiligung vorzunehmen.

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.

Berlin, 19. Mai 2023

RMS Nordrevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

RMS Nordrevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Jan Reinke  
Wirtschaftsprüfer

Jan Reinke  
Wirtschaftsprüfer

unterzeichnet am Freitag, 19. Mai 2023 13:51 Uhr MESZ



*Jan Reinke*

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen 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 schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

#### 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 schriftlichen Vereinbarung.

(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 schriftlichen Erklärung 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 schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich 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 schriftlichen 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 Fehlschlagen, 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) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche 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 die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) 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.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen 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.

#### 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 schriftlicher 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 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 schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher 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 schriftlicher Vereinbarungen 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, Einheitsbewertung und Vermögensteuer 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, Kapitalverkehrsteuer, 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 Anzeig- 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 Auslagensersatz 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 Auslagensersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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