

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT

SCHÜTTORF MBH

SCHÜTTORF

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2024

UND DES LAGEBERICHTS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



GB Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Nordhorn

INHALT

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	1
B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	2
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	3
D. Kurzdarstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	
1. Ertragslage	5
2. Vermögens- und Kapitalstruktur	6
3. Finanz- und Liquiditätslage	7
E. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
F. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
G. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags (Feststellungen gemäß § 53 HGRG)	14
H. Schlussbemerkung	15

ANLAGEN DER GESELLSCHAFT

Bilanz zum 31. Dezember 2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024	3.1
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	4
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse	5

ANLAGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Anlage zum Bestätigungsvermerk	6
Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse	7
Allgemeine Auftragsbedingungen	8

A. PRÜFUNGSauftrag

Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Grafschaft Bentheim hat uns mit Schreiben vom 27. August 2025 aufgrund des Vorschlags des Aufsichtsrates beauftragt, bei der

WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH

Schüttorf

(im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder „WGS mbH“ genannt)

eine Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 analog §§ 316 ff. HGB vorzunehmen.

Für die Durchführung der Prüfung und für die Berichterstattung gelten neben §§ 316 ff. HGB die §§ 157, 158 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG).

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Die nach § 158 Abs. 1 NKomVG vorgeschriebene Prüfung erfolgt auf Grundlage der Beauftragung des Rechnungsprüfungsamtes nach den Vorschriften des §§ 316 ff HGB analog. Die Gesellschaft ist verpflichtet, einen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufzustellen.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die Regelungen zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von uns in Übereinstimmung mit dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Prüfungsstandard „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (IDW PS 450) erstellt. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind dem Bericht als Anlage 1 bis 4 beigelegt. Dieser Prüfungsbericht ist an die WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf, gerichtet.

Auftragsgemäß haben wir über den gesetzlichen Berichtsumfang hinaus diesem Bericht eine Übersicht der rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft (Anlage 7) beigelegt.

Der Prüfungsauftrag ist entsprechend § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Untersuchung und Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft erweitert worden.

Für die Durchführung unseres Auftrags und unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 (Anlage 8) maßgebend. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten.

B. STELLUNGNAHME ZUR LAGEBEURTEILUNG DURCH DIE GESETZLICHEN VERTRETER

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthalten folgende Kernaussagen zur Lage der Gesellschaft einschließlich ihrer künftigen Entwicklung:

Wirtschaftliche Lage

- Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.
- Die Vermietbarkeit der Wohnungen war im Geschäftsjahr gegeben.
- Die Umsatzerlöse aus der Vermietung haben sich unter Berücksichtigung von abgerechneten Nebenkosten von 114 T€ auf 160 T€ erhöht. Die Kosten für Instandhaltung lagen um 5 T€ über dem Vorjahr. Die Abschreibungen lagen bei 28 T€. Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 6 T€ (Vorjahr: 3 T€).
- Die Bilanzsumme hat sich aufgrund einer Bareinlage und einer Sacheinlage um 163 T€ auf 2.248 T€ erhöht. Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen aufgrund von Abschreibungen reduziert bei gleichzeitigem deutlichen Rückgang des Vorratsvermögens in Form von nicht abgerechneten Betriebskosten. Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um die Einlagen und den Jahresüberschuss erhöht. Der Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert aus der planmäßigen Tilgung von Bankverbindlichkeiten.
- Der Bestand an Finanzmitteln hat sich im Wesentlichen durch die Bareinlage deutlich von 214 T€ auf 424 T€ erhöht.

Risiken und Chancen

- Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus Leerstand der Wohn- und Gewerbeobjekte. Zinsänderungsrisiken bei den bestehenden Darlehen bestehen aufgrund der langfristigen Zinsbindung nicht.

Voraussichtliche zukünftige Entwicklung

- Bei der erwarteten Entwicklung rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2025 mit Umsatzerlösen von ca. 115 T€ und einem Jahresüberschuss von 15 T€.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer in dieser vorangestellten Berichterstattung Stellung zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Wir stellen fest, dass die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens im Lagebericht und im Jahresabschluss durch die gesetzlichen Vertreter vertretbar und sachgerecht ist und mit den von uns im Rahmen unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht. Sie vermittelt unter Berücksichtigung der unvermeidbaren Unwägbarkeiten der künftigen Entwicklung insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens und seiner zukünftigen Entwicklung einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken. Die Lagebeurteilung ist nach unserer Beurteilung plausibel und folgerichtig abgeleitet sowie ihrem Umfang nach angemessen und ausreichend.

C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (Anlage 4) der WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft. Durch § 158 Abs. 1 NKomVG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften einschließlich der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, die diese Vorschriften ergänzen, und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 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. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften einschließlich der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, die diese Vorschriften ergänzen, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Die beigefügte Anlage (Anm. d. V.: Anlage 6) zu diesem Bestätigungsvermerk enthält eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Teil dieses Bestätigungsvermerks.“

Der Bestätigungsvermerk wurde am 18. Februar 2026 in Nordhorn von Wirtschaftsprüfer Edwin Westkamp unterzeichnet.

D. KURZDARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir das Jahresergebnis nach seinen Erfolgsquellen untersucht und in seine Bestandteile Betriebsergebnis und Finanzergebnis aufgegliedert. Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgende, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommene Darstellung nicht identisch mit der handelsrechtlichen Gewinn und Verlustrechnung ist.

	2024		2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	160	123	114	89	46
Bestandsveränderung	-30	-23	14	11	-44
Gesamtleistung	130	100	128	100	2
Materialaufwand	62	57	69	54	-7
Abschreibungen	28	22	34	27	-6
Übrige betriebliche Aufwendungen	29	22	22	17	7
Sonstige betriebliche Erträge	4	4	0	0	4
Betriebsergebnis	15	3	3	2	12
Zinsergebnis	4	3	0	0	4
Ergebnis vor Steuern	19	6	3	2	16
Ertragsteuern	3	1	0	0	3
Jahresüberschuss	16	5	3	2	13

2. Vermögens- und Kapitalstruktur

Zur Darstellung der Bilanzstruktur haben wir die Vermögens- und Schuldposten entsprechend ihrer Fälligkeiten gegliedert. Forderungen und Schulden, die – vom Abschlussstichtag an gerechnet – innerhalb eines Jahres fällig sind, werden als kurzfristig angesehen. Rechnungsabgrenzungsposten werden pauschal den kurzfristigen Posten zugeordnet.

Vermögensstruktur

	2024		2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagevermögen	1.789	79	1.787	86	2
Langfristig gebundenes Vermögen	1.789	79	1.787	86	2
Vorräte	38	2	68	4	-30
Kundenforderungen	5	0	8	0	-3
Übrige Aktiva	3	0	8	0	-5
Kasse / Bank	424	19	214	10	210
Kurzfristig gebundenes Vermögen	470	21	298	14	172
Bilanzsumme	2.259	100	2.085	100	174

Kapitalstruktur

	2024		2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital	330	15	314	15	16
Übriges Eigenkapital	1.131	50	914	44	217
Eigenkapital	1.461	65	1.228	59	233
Bankverbindlichkeiten mit RLZ > 1 Jahr	714	32	744	36	-30
Langfristiges Fremdkapital	714	32	744	36	-30
Lieferantenverbindlichkeiten	3	0	1	0	2
Bankverbindlichkeiten bis 1 Jahr	29	1	29	1	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	15	0	16	1	-1
Übrige Verbindlichkeiten	37	2	67	3	-30
Kurzfristiges Fremdkapital	84	3	113	5	-29
Bilanzsumme	2.259	100	2.085	100	174

3. Finanz- und Liquiditätslage

Über die Liquiditätssituation und die Finanzströme des Geschäftsjahres sowie die finanzielle Entwicklung gibt die folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss.

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	16	3
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	28	33
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-2	2
Brutto-Cashflow	42	38
Veränderung des Working Capital	9	-4
Zinsergebnis	-4	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1	0
Σ Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48	34
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und Sachanlagen	-30	0
Erhaltene Zinsen	5	1
Σ Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25	1
Rückzahlung von Bankkrediten und anderen Finanzierungen	-29	-29
Eigenkapitalzuführungen	217	0
Gezahlte Zinsen	-1	-1
Σ Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	187	-30
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	210	5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	214	209
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	424	214
davon Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	424	214
davon kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0

E. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024. Die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften schließen die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf sonstige Informationen im Sinne des IDW ISA-DE 720, die z. B. in einem Geschäftsbericht enthalten sind, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung zu etwaigen sonstigen Informationen ab.

Im Rahmen unserer Prüfungsdurchführung sind uns keine sonstigen Informationen im vorstehenden Sinne bekannt geworden oder vom Bilanzierenden mitgeteilt worden.

Der für die Prüfungsdurchführung vorrangig verantwortliche Prüfungspartner i. S. d. HGB (verantwortlicher Wirtschaftsprüfer) war Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Edwin Westkamp.

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Unsere Aufgabe war es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Die Prüfung der Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften, die nicht die Rechnungslegung betreffen, gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Jahresabschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die (gezielte) Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen und Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4 a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Bei unserer Prüfung haben wir aufgrund der auftragsgemäßen Erweiterung und bezogen auf diese die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Nur in diesem Rahmen erstreckte sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG stellt eine vergangenheitsbezogene Systemprüfung dar, deren Gegenstand die Geschäftsführungsorganisation, das Geschäftsführungsinstrumentarium und die regelungskonforme Geschäftsführungstätigkeit (z. B. Beachtung von Zustimmungsvorbehalten, Beachtung von Vergaberegeln), nicht aber die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit einzelner Geschäftsführungsmaßnahmen sind.

Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – in den Monaten September 2025 bis Februar 2026 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Schüttorf sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Unsere Prüfung erfolgte unter Beachtung der §§ 316 ff. HGB und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) niedergelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung („Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung“ i.S. von Anlage D.1 zu ISA (DE) 200). Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass dolose Handlungen und Irrtümer, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und des Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Die erforderliche Wesentlichkeitsbetrachtung erfolgt dabei quantitativ sowie qualitativ.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. Der Vorjahresabschluss wurde von der Gesellschafterversammlung am vom 5. März 2025 festgestellt.

Der Prüfung liegt ein risiko- und prozessorientierter Prüfungsansatz zu Grunde, der insbesondere auf Kenntnissen der Geschäftstätigkeit, des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens sowie einer Analyse seiner Risikofelder basiert. Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Entwicklung einer Prüfungsstrategie und eines darauf abgestimmten Prüfungsprogramms, mit dem Ziel ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen, um das Prüfungsrisiko auf ein vertretbar niedriges Maß zu reduzieren.

Im Rahmen der Risikoanalyse haben wir insbesondere die inhärenten Risiken für dolosen Handlungen und Irrtümer in der Rechnungslegung des Unternehmens, das Kontrollumfeld und soweit erforderlich die Angemessenheit des rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollsystems und die Angemessenheit der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen beurteilt und unsere Erkenntnisse zu einem Risikoprofil für den Jahresabschluss und den Lagebericht verdichtet. Die Risikoanalyse umfasste auch die Frage, ob möglicherweise Gefahren für die zukünftige Unternehmensfortführung bestehen. Die Beurteilung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und/oder Lagebericht wurde dabei sowohl betreffend Risiken auf Ebene des Jahresabschlusses und des Lageberichts insgesamt als auch betreffend Risiken auf der Ebene einzelner Aussagen im Jahresabschluss und im Lagebericht eingeschätzt. Die identifizierten Risiken wurden den verschiedenen Risikokategorien zugeordnet (z.B. bedeutsame Risiken, Risiken für dolose Handlungen, Risiken, die alleine aussagebezogen nicht prüfbar sind, zu prüfende Einzelrisiken). Hierauf aufbauend haben wir unsere Prüfungsstrategie definiert, Prüfungsschwerpunkte festgelegt und Art und Umfang der weiteren erforderlichen Prüfungshandlungen (Prüfungsprogramm) abgeleitet. Das Prüfungsprogramm enthält die von den Mitgliedern des Prüfungsteams durchzuführenden Prüfungshandlungen nach Art, zeitlicher Einteilung und Umfang.

Die weiteren erforderlichen Prüfungshandlungen bestehen grundsätzlich aus Wirksamkeitsprüfungen des rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollsystems und der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen (Kontrolltests) und/oder aussagebezogenen Prüfungshandlungen in Form von analytischen Prüfungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und i. d. R. für eine Auswahl von Sachverhalten vorgenommenen einzelfallbezogenen Prüfungshandlungen (Einzelfallprüfungen). Wirksamkeitsprüfungen setzen die Angemessenheit des rechnungslegungsrelevanten Kontrollsystems bzw. der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen im relevanten Prüffeld voraus. Während Wirksamkeitsprüfungen für sich alleine in wesentlichen Prüfungsfeldern generell zur Erlangung einer hinreichenden Prüfungssicherheit nicht ausreichend sind, kann eine hinreichende Prüfungssicherheit alleine auf Basis aussagebezogener Prüfungshandlungen dann erlangt werden, wenn Art und Umfang der Geschäftsvorfälle des zu prüfenden Prüffeldes nicht eine zumindest teilweise Abstützung auf Wirksamkeitsprüfungen erfordern. Bei der Auswahl der weiteren erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir die Erforderlichkeiten zur Erlangung hinreichender Prüfungssicherheit, Zweckmäßigkeitsüberlegungen und die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet.

Auf Wirksamkeitsprüfungen des internen Kontrollsystems haben wir aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zugunsten der verstärkten Durchführung aussagebezogener Prüfungshandlungen im Wesentlichen verzichtet. Unser Prüfungsurteil basiert entsprechend im Wesentlichen auf aussagebezogenen Prüfungshandlungen.

Bei der Planung und Durchführung der Prüfung als auch bei der Beurteilung der Auswirkungen von identifizierten falschen Darstellungen auf die Prüfung und von etwaigen nicht korrigierten falschen Darstellungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht haben wir das Konzept der Wesentlichkeit beachtet.

Folgende Prüfungsschwerpunkte haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung definiert:

- Umsatzerlöse
- Ausweis und Bewertung der Vorräte
- Bilanzierung der erhaltenen Anzahlungen

Bedeutsame Risiken für den Jahresabschluss, die nicht bereits in den dargestellten Prüfungsschwerpunkten inbegriffen sind, haben wir wie folgt identifiziert:

- Möglichkeit der Außerkraftsetzung des IKS durch Geschäftsleitung oder Führungskräfte (Management Override)

Dieses Risiko haben wir bei jeder Jahresabschlussprüfung pflichtweise als bedeutsames Risiko zu behandeln und ihm grundsätzlich besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In unser Ermessen gestellt ist dabei lediglich der Grad der Risikoausprägung. Da wir die Risikoausprägung dieses Risikos als niedrig eingeschätzt haben, bilden die zu diesem Risiko vorgenommenen Prüfungshandlungen keinen Schwerpunkt unserer Prüfungsdurchführung.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Bei unserer Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ beachtet. In unserem prüferischen Vorgehen haben wir den darin enthaltenen Fragenkatalog, der mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet wurde, zugrunde gelegt.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende Sicherheit für unser Prüfungsurteil bildet.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Bestätigungen und Befragungen Dritter, Nachweise und Auskünfte, Vollständigkeitserklärung

Zur Prüfung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir keine Saldenbestätigungen zum 31. Dezember 2024 eingeholt. Der Umfang der Debitoren und Kreditoren ist gering, so dass die Forderungen und Verbindlichkeiten durch Einzelfallprüfungen geprüft werden können.

Von den gesetzlichen Vertretern und der uns benannten Sachbearbeiterin Frau Huizink sind alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise bereitwillig erbracht worden.

Die gesetzlichen Vertreter haben uns die berufsübliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erteilt.

F. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung und das Belegwesen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Finanzbuchführung (Sachkonten, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung) wird IT-gestützt über die (Standard-) Software Infoma newsystem geführt.

Die Geschäftsvorfälle werden, soweit wir dies durch berufsübliche Prüfung für eine Auswahl von Sachverhalten feststellen konnten, vollständig, fortlaufend und zeitnah erfasst. Für Journale, Sach- und Personenkonten besteht Ausgabebereitschaft.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind ordnungsgemäß nachgewiesen. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen (z.B. Kostenrechnung zur Ermittlung der Herstellungskosten, Verträge, Planungsrechnungen) entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Finanzbuchführung und Jahresabschluss oder Lagebericht geführt.

Bei der Durchführung der Prüfung wurden keine Sachverhalte festgestellt, die dagegensprechen, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten. Soweit wir das rechnungslegungsrelevante interne Kontrollsystem geprüft haben, haben wir keine Prüfungsfeststellungen getroffen, die dagegensprechen, dass das System bei sachgerechter und kontinuierlicher Anwendung geeignet ist, die vollständige und richtige Erfassung der Geschäftsvorfälle sowie deren sachgerechte Verarbeitung und Dokumentation zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden die gesetzlichen und rechtsformspezifischen Vorschriften für Kleinkapitalgesellschaften einschließlich der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag, die diese Vorschriften ergänzen, sowie einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Der Jahresabschluss ist – ausgehend von den Zahlen des Vorjahres – aus der Buchführung und den Inventarverzeichnissen richtig entwickelt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen und rechtsformspezifischen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten. Auf die Bilanzierung latenter Steuern nach dem Konzept des § 274 HGB wurde in Anwendung der entsprechenden größenabhängigen Erleichterung verzichtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit die Gesellschaft größenabhängige Erleichterungen beim Detaillierungsgrad der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in Anspruch nimmt, erfolgt dies zu Recht und zutreffend.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend. Soweit von größenabhängigen Erleichterungen Gebrauch gemacht wurde, erfolgte dies sachgerecht und zu Recht.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag – gleich ob wertaufhellend oder wertbegründend – haben sich nach den uns gemachten Angaben nicht ergeben und sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung des Lageberichtes hat somit ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend. Nach unserer Auffassung sind die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Lagebericht zutreffend dargestellt. Die Darstellung der voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung im Prognosezeitraum ist nach unserer Beurteilung im Rahmen der gesetzten Prämissen und Annahmen folgerichtig abgeleitet und ausreichend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH zum 31. Dezember 2024 vermittelt nach den Feststellungen unserer Prüfung insgesamt – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nachfolgend erläutern wir im Zusammenhang mit der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gemäß § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB wesentliche Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses und sofern einschlägig weitere für das Verständnis seiner Gesamtaussage bedeutsame Aspekte (Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und weiterer Bewertungsgrundlagen, Ausnutzung von Ermessensspielräumen, sachverhaltsgestaltende Maßnahmen).

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiteren wertbestimmenden Bewertungsgrundlagen heben wir das Nachfolgende hervor.

- Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang zu weiteren Bewertungsmethoden und ggf. Bewertungsgrundlagen.

G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS

In Erweiterung des Prüfungsauftrags haben wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse geprüft.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erstreckt sich nach den hierfür entwickelten Grundsätzen darauf, ob die maßgebenden gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen beachtet wurden und eine ausreichende Sorgfalt bei der Ausübung der Geschäftsführung wahrgenommen wurde. Gegenstand der Prüfung sind die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungsinstrumentariums und der Geschäftsführungstätigkeit. Es handelt sich methodisch um eine Systemprüfung und nicht um eine Revision einzelner Geschäftsführungsmaßnahmen oder eine umfassende Compliance-Prüfung.

Die Untersuchung und Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse erstreckt sich auf Basis der entsprechenden Grundsätze neben allgemeinen Untersuchungen und Darstellungen vor allem darauf, ob ungewöhnliche Bilanzposten, nicht betriebsnotwendiges Vermögen oder wesentliche stille Reserven oder stille Lasten bestehen sowie die Gegebenheiten hinsichtlich der Kapital- und Finanzierungsstruktur einschließlich der Eigenkapitalausstattung. Weiter sind die Ertragslage und die Rentabilität Betrachtungsgegenstand, wobei ein besonderer Fokus auf ggf. vorliegenden verlustbringenden Geschäften und den Ursachen eines ggf. vorliegenden Jahresfehlbetrags liegt.

Unsere Prüfung hat wie im Vorjahr keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung Anlass zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geben könnten.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Verlustbringende Geschäfte sind im abgelaufenen Jahr nicht aufgetreten.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen und Darstellungen in Abschnitt D. sowie auf den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2024 in Anlage 5.

H. SCHLUSSBEMERKUNG

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 der WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH, Schüttorf, einer Jahresabschlussprüfung unterzogen. Durch § 158 Abs. 1 NKomVG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, die diese Vorschriften ergänzen, von der Geschäftsführung aufgestellt worden.

Die Abschlussprüfung erfolgte analog der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung („Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung“ i.S. von Anlage D.1 zu ISA (DE) 200) und wurde von uns im Zeitraum September 2025 bis Februar 2026 vorgenommen.

Wir sind zu dem Ergebnis gelangt, dass Jahresabschluss und Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, ordnungsmäßig sind und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermitteln. Über dieses Prüfungsergebnis haben wir einen entsprechenden Bestätigungsvermerk unter dem Datum vom 18. Februar 2026 erteilt.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450).

Eine Verwendung des weiter oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts (einschließlich des erteilten Testatsexemplars zum Jahresabschluss und Lagebericht) bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Wir bemerken, dass die Geltung der vereinbarten und diesem Prüfungsbericht beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften auch im Verhältnis zu Dritten vereinbart ist.

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme oder eines entsprechenden Hinweises, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

GB Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Edwin Westkamp
Wirtschaftsprüfer

Nordhorn, den 18. Februar 2026

ANLAGEN

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF MBH, SCHÜTTORF

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

A K T I V A	2024 EUR	2023 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.704.389,10	1.701.311,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.366,76	18.765,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	66.646,49	66.646,49
	<u>1.788.402,35</u>	<u>1.786.723,69</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	<u>38.359,62</u>	<u>67.911,99</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.428,61	8.140,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.753,34</u>	<u>8.318,23</u>
	<u>8.181,95</u>	<u>16.458,74</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>424.483,33</u>	<u>213.861,45</u>
	<u>471.024,90</u>	<u>298.232,18</u>

P A S S I V A		2024 EUR	2023 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I.	Gezeichnetes Kapital	330.461,00	314.042,00
II.	Kapitalrücklage	200.000,00	0,00
III.	Satzungsmäßige Rücklage	21.517,85	21.517,85
IV.	Andere Gewinnrücklagen	883.773,31	883.773,31
V.	Gewinnvortrag	9.362,87	5.950,12
VI.	Jahresüberschuss	16.424,93	3.412,75
		<u>1.461.539,96</u>	<u>1.228.696,03</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Steuerrückstellungen	990,25	0,00
2.	Sonstige Rückstellungen	14.000,00	15.768,15
		<u>14.990,25</u>	<u>15.768,15</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	743.165,08	772.482,23
2.	Erhaltene Anzahlungen	32.677,00	62.020,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.880,42	996,02
		<u>778.722,50</u>	<u>835.498,25</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.174,54	4.993,44

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF MBH
SCHÜTTORF

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	159.954,26	114.408,96
2. Bestandsveränderung fertige und unfertige Erzeugnisse	-29.552,37	13.957,54
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.342,21	21,00
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	62.220,76	69.311,39
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	27.982,10	33.676,10
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.128,46	18.375,80
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.709,56	1.057,50
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.024,41	1.181,88
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.374,80	0,00
10. Ergebnis nach Ertragsteuern	19.723,13	6.899,83
11. Sonstige Steuern	3.298,20	3.487,08
12. Jahresüberschuss	16.424,93	3.412,75

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF GMBH
SCHÜTTORF

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A Allgemeine Angaben

Die WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf GmbH hat ihren Sitz in Schüttorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Osnabrück, Register-Nr. HRB 130036.

Die WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf GmbH ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Von den ihr eingeräumten Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses macht die Gesellschaft teilweise Gebrauch.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB und des GmbHG sowie unter Beachtung der Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Vorjahrsangaben im Eigenkapital wurden geändert, da die Ergebnisverwendung für das Jahr 2022 nicht korrekt abgebildet war.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) vorgenommen.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und dem tatsächlichen Werteverzehr der Vermögensgegenstände linear oder degressiv vorgenommen.

Die unfertigen Leistungen umfassen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, um alle am Abschlussstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 HGB ausgewiesen.

C Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten von 779 T€ (Vorjahr: 835 T€) sind 65 T€ (Vorjahr: 92 T€) innerhalb eines Jahres fällig. 714 T€ (Vorjahr: 743 T€) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, davon haben 580 T€ (Vorjahr: 595 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten sind am Abschlussstichtag insgesamt 743 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Schüttorf, den 18. Februar 2026

WGS-Wohnungsgesellschaft Schüttorf GmbH, Schüttorf

Michael Wilbers
-Geschäftsführer-

Manfred Windhaus
-Geschäftsführer-

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF MBH, SCHÜTTORF**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2024**

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR
I. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und Bauten	2.252.093,64	29.660,76	0,00	0,00	2.281.754,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.176,00	0,00	0,00	0,00	25.176,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	66.646,49	0,00	0,00	0,00	66.646,49
	2.343.916,13	29.660,76	0,00	0,00	2.373.576,89

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
550.781,87	26.583,43	0,00	577.365,30	1.704.389,10	1.701.311,77
6.410,57	1.398,67	0,00	7.809,24	17.366,76	18.765,43
0,00	0,00	0,00	0,00	66.646,49	66.646,49
557.192,44	27.982,10	0,00	585.174,54	1.788.402,35	1.786.723,69

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF GMBH
SCHÜTTORF

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Grundlagen

Der von der Wohnungsgesellschaft Schüttorf mbH verwaltete ausschließlich in Schüttorf gelegene eigene Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2024 insgesamt 17 Wohnungen in 5 Häusern sowie 5 Garagen. Ferner gehören zur Hausverwaltung zwei Büroeinheiten und ein eigenständig vermieteter Kellerraum in der Vechtestraße 1.

Geschäftsverlauf

Die Vermietbarkeit der Wohnungen unserer Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 gegeben. Das Mietverhältnis für die Geschäftsräume Markt 6 endete im September 2023. Seither stehen die Räume leer.

Die Baugesellschaft erzielte im Jahre 2024 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 159.954,26 € (im Vorjahr 114.408,96 €).

Für die Instandhaltung wurden im Jahre 2024 an Fremdkosten 16.636,31 € (Vorjahr 23.224,94 €) aufgewendet. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betragen in 2024 120,00 € (Vorjahr 30,00 €).

Der zukünftige Aufwand wird sowohl von den Notwendigkeiten als auch von den finanziellen Möglichkeiten bestimmt sein.

Die übrigen Hausbewirtschaftungskosten haben sich im Geschäftsjahr 2024 um ca. 500,00 € vermindert. Soweit Betriebskosten (Heizung, Wasserverbrauch, Kanalgebühren usw.) mit den Mietern abzurechnen waren, ergaben sich keine Probleme.

Die Verwaltung erfolgt durch Mitarbeiter der Samtgemeinde Schüttorf bzw. wie bisher nebenberuflich. An persönlichen Kosten sind 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) und an sächlichen Verwaltungsaufwendungen 26.128,46 € (Vorjahr 18.375,80 €) angefallen. Darin sind Abschreibungen auf Forderungen von 6.318,76 € enthalten.

Die Organe der Gesellschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und - soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst. Es fand eine Sitzung des Aufsichtsrates statt.

Unternehmensentwicklung

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	80,0	160,0	114,4
Instandhaltungsaufwendungen	10,0	16,6	23,2
Zinsaufwendungen	1,2	1,0	1,2
Jahresüberschuss	18,3	16,4	3,4

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich grundsätzlich moderate Abweichungen ergeben. Die Abweichungen bei den Umsatzerlösen resultieren daraus, dass in den Ist-Zahlen auch die Umsätze aus den Nebenkostenabrechnungen enthalten sind, in den Plan-Zahlen aber nicht. Ab dem Jahr 2025 wird als Plan-Zahl der Umsatz incl. Nebenkostenabrechnungen und Bestandsveränderungen verwendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft als zufriedenstellend, da im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum die Vollvermietung der Wohnungen erzielt werden konnte.

B Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

<u>Vermögen:</u>	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	1.788.402,35	79,2	1.786.723,69	85,7
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	471.024,90	20,8	298.232,18	14,3
Gesamtvermögen	2.259.427,25	100,00	2.084.955,87	100,00
	=====	=====	=====	=====

Das Gesamtvermögen hat sich bei Investitionen etwa in Höhe der Abschreibungen und einem durch eine Bareinlage deutlich gestiegenem Umlaufvermögen insgesamt deutlich erhöht.

<u>Kapital:</u>	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Eigenkapital	1.461.539,96	64,7	1.228.696,03	58,9
Rückstellungen	14.990,25	0,6	15.768,15	0,8
Übriges Fremdkapital	782.897,04	34,7	840.491,69	40,3
	2.259.427,25	100,00	2.084.955,87	100,00
	=====	=====	=====	=====

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss von 16.424,93 €, eine Barleinage von 200.000,00 € sowie eine Sacheinlage von 16.419,00 € erhöht. Das Anlagevermögen ist weiterhin vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital finanziert.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber der finanzierenden Bank termingerecht nachkommen zu können.

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2024	2023	2022
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand am 01.01.	213,9	208,9	241,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	49,4	34,2	30,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8,5	1,1	-28,9
Cashflow aus der Finanztätigkeit	169,7	-30,3	-34,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	424,5	213,9	208,9
*) darin enthalten			
Cashflow nach DVFA/SG	34,6	37,1	37,0
planmäßige Tilgungen	-28,0	-29,2	-30,0
außerplanmäßige Tilgung	0,0	0,0	0,0

Der Cashflow war wie im Vorjahr ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen zu decken.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

	2024	2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	15,1	3,5	11,6
Finanzergebnis	3,7	-0,1	3,8
Neutrales Ergebnis	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern	18,8	3,4	15,4
Steuern vom Einkommen	-2,4	0,0	-2,4
Jahresüberschuss	16,4	3,4	15,0

Das Betriebsergebnis, das aus der Hausbewirtschaftung stammt, hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 16.424,93 €.

C Nachtragsbericht

Bis zur Erstellung dieses Lageberichts haben sich Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres, die von besonderer Bedeutung sind, nicht ereignet.

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft ist im Besitz der Mietwohnhäuser Vechtestraße 1, Steinstraße 10, Markt 6, Föhnstraße 21 sowie Ohner Str. 19. Sie beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2026 in vier Gebäuden zusätzliche 16 Wohneinheiten an der Salzbergener Straße in Schüttorf zu errichten. Das dortige Grundstück wurde im Jahr 2021 erworben.

Die Geschäftsräume Markt 6 waren vom 01.06.2020 bis September 2023 an einen Regionalladen vermietet und stehen seitdem leer. Für das Gebäude ist im Verbund mit dem im Eigentum der Stadt Schüttorf befindlichen Gebäude Am Markt 4 ein Architektenwettbewerb initiiert worden, um auch dort eine umfängliche Neugestaltung vorzunehmen. Die diesbezügliche inhaltliche Ausgestaltung sowie Finanzierung sollen im Wesentlichen im Geschäftsjahr 2026 erarbeitet werden.

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung führen könnten.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen

Eine Risikobegrenzung bei den aufgenommenen Darlehen erfolgt durch die Vereinbarung langfristiger Zinsbindungen. Die Zinsbindungsfristen wurden im März 2016 verlängert. Diese laufen nun wie folgt aus:

Darlehen über ursprünglich nominal 132.935,89 € und 173.839,24 € am 01.03.2026.

Das Darlehen bei der N-Bank über nominal 725.600,00 € wurde zinsfrei gewährt.

Die Grundlage unseres Geschäftsmodells liegt in der Vermietung von Wohn- und Geschäftsimmobilien, woraus sich laufende Mieteinnahmen ergeben. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Wir rechnen für 2025 mit Mieteinnahmen incl. Nebenkosten und Bestandsveränderungen von rd. 130.000,00 € und Zinsaufwendungen von rd. 1.200,00 €. Die Kosten für Instandhaltung planen wir mit rd. 30.000,00 €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 15.000,00 €.

Ansonsten sind für die Gesellschaft auch für 2025 und 2026 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen könnten. Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist weiterhin gegeben.

Die Geschäftsführung dankt allen, die uns bei der Bewältigung unserer Aufgabe geholfen haben. Der besondere Dank gilt den ehrenamtlichen Mitarbeitern und Organen unserer Gesellschaft.

Schüttorf, den 18. Februar 2026

Michael Wilbers
-Geschäftsführer-

Manfred Windhaus
-Geschäftsführer-

WGS-WOHNUNGSGESELLSCHAFT SCHÜTTORF MBH
SCHÜTTORF

**FRAGENKATALOG ZUR PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT
DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024**

(nach IDW PS 720)

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Der Aufsichtsrat hat auf die Einführung einer Geschäftsordnung verzichtet.

Die Tätigkeit der Geschäftsführer regelt sich ausschließlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag.

Ein Geschäftsverteilungsplan erübrigt sich aufgrund der Übersichtlichkeit der einzelnen Geschäftsfelder.

Die getroffenen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Sitzung abgehalten, an der auch die Geschäftsführer teilgenommen haben.

Ordnungsgemäße Niederschriften hierüber haben uns zur Prüfung vorgelegen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer Gerhard Verwold (ab 1. Juli 2024: Michael Wilbers) ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

Der Geschäftsführer Manfred Windhaus ist Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsbetriebe Schüttorf-Emsbüren GmbH, Schüttorf. Überschneidungen mit seiner Tätigkeit als ehrenamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft wurden im Rahmen der Prüfung nicht festgestellt.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder sind ehrenamtlich tätig.

Vergütungen werden weder an die Geschäftsführer noch an Aufsichtsratsmitglieder gezahlt.

II. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Die Gesellschaft bedarf wegen ihrer Unternehmensgröße keines Organisationsplans; es finden im Sachbearbeiterkreis Gespräche zwecks Erörterung organisatorischer Themen statt. Diese Verfahrensweise genügt dem Geschäftsbetrieb; das bestehende Informationssystem ist als Entscheidungsgrundlage ausreichend.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Ein Organisationsplan liegt aufgrund der Unternehmensgröße nicht vor.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Es bestehen schriftliche Richtlinien für die Auftragsvergabe und die Auftragsabwicklung. Darüber hinaus sind keine gesonderten Regelungen dokumentiert.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für die Auftragsvergabe und die Auftragsabwicklung gibt es ausführliche schriftliche Richtlinien. Weitere schriftliche Richtlinien, Arbeitsanweisungen oder Arbeitshilfen liegen nicht vor; es werden ausschließlich mündliche Anweisungen erteilt.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Sämtliche Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Ein Wirtschafts- und Finanzplan wird für die folgenden fünf Geschäftsjahre erstellt; die Ergebnis- und die Investitionsplanung sind darin enthalten. Aufgrund der Unternehmensgröße besteht keine schriftliche Personalplanung. Der Planungshorizont entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Geschäftsführer führen im Bedarfsfall in Abstimmung mit dem Sachbearbeiter Liquiditätskontrollen durch.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Aufgrund der Unternehmensgröße und -struktur ist ein zentrales Cash-Management nicht Bestandteil des Finanzmanagements.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mieten werden mittels Banküberweisungen der Mieter vereinnahmt.

Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird vom Sachbearbeiter überwacht.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Die vorhandenen Controllinginstrumente entsprechen der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

Die Geschäftsführer nehmen die Aufgaben des Controllings selbst wahr.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Die Gesellschaft besitzt keine Tochterunternehmen; Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennung

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Über bereits bestehende Elemente eines Risikofrühwarnsystems hinaus ist aufgrund der Unternehmensgröße eine Fortentwicklung weder vollzogen noch geplant.

Die Geschäftsführer sind über mögliche Risiken informiert.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die Identifizierung von möglichen bestandsgefährdenden Risiken erfolgt durch eine ausreichende Festlegung von Beobachtungsbereichen (Modernisierung/Instandhaltung, Fluktuation/Leerstand und Zinsentwicklung) und Beobachtungsfeldern.

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Zu den vorhandenen Elementen eines Risikofrühwarnsystems liegt eine ausreichende Dokumentation nicht vor.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Eine kontinuierliche und systematische Abstimmung und Anpassung der Frühwarnsignale und Maßnahmen ist gegeben.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Ein Einsatz von besonderen Finanzinstrumenten wie Termingeschäften, Optionen und Derivaten hat bislang nicht stattgefunden; er ist auch künftig nicht beabsichtigt.

Fragenkreis 6: Interne Revision

Eine interne Revision besteht nicht; unseres Erachtens ist sie wegen des überschaubaren Geschäftsumfangs auch nicht erforderlich.

III. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Anhaltspunkte für das Fehlen einer notwendigen Zustimmung des Überwachungsorgans bei zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Anhaltspunkte für eine Zerlegung von zustimmungsbedürftigen Maßnahmen mit dem Zweck, die Zustimmungspflicht zu umgehen, haben wir nicht festgestellt.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Die Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag sowie den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrats der Gesellschaft überein.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen vorgenommen. Investitionen werden angemessen geplant und vor Realisierung auf Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Die gegebene Überwachung und Kontrolle durch die Geschäftsführung halten wir für ausreichend.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Überschreitungen haben sich nicht ergeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Leasing- und vergleichbare Verträge liegen nicht vor. Der Gesellschaft sind keine Kreditlinien eingeräumt.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Die Einholung von Angeboten bei Neubauten erfolgt grundsätzlich anhand von Leistungsverzeichnissen sowie der Allgemeinen und besonderen Geschäftsbedingungen für die Aufforderung zur Angebotsabgabe.

Zunächst werden geeignete Unternehmen ausgewählt und zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Nach Freigabe der Gesamtmaßnahme durch den Geschäftsführer wird dem günstigsten Anbieter der Auftrag schriftlich erteilt.

Angebote für wiederkehrende Großinstandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen werden in gleicher Weise in regelmäßigen Abständen eingeholt und die Aufträge den günstigsten Anbietern erteilt.

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Konkurrenzangebote wurden eingeholt und bei der Auftragsvergabe berücksichtigt.

Bei Kapitalaufnahmen (z. B. bei Investitionen) und Geldanlagen (z. B. Festgeld) werden Vergleichsangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde in den stattgefundenen Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form von den Geschäftsführern über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und den Protokollen vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche/nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen lagen im Berichtsjahr nicht vor; eine Berichtspflicht entfällt mithin.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht gefordert.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Für die Gesellschaft besteht keine D&O-Versicherung.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Interessenkonflikte sind im Berichtsjahr nicht gemeldet worden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Bei den Wohngebäuden bestehen zum Teil aus dem Unterschied zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten des Sachanlagevermögens und den Verkehrswerten wesentliche stille Reserven. Unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, sind diese Reserven nur bedingt verfügbar.

Die Quantifizierung der stillen Reserven setzt eine Verkehrswertermittlung voraus, die zum 31.12.2024 nicht vorgenommen wurde.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Das am Bilanzstichtag lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war in voller Höhe lang- und mittelfristig finanziert. Die formal kurzfristigen Vermögenswerte sind kurzfristig realisierbar.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr von der öffentlichen Hand keine Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 64,6 % (Vorjahr 58,9 %); sie ist als angemessen anzusehen. Finanzierungsprobleme bestehen deshalb nicht.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

In 2024 ist ein Jahresüberschuss entstanden, der in den Gewinnvortrag eingestellt werden soll. Hiergegen bestehen keine Bedenken.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Es handelt sich ausschließlich um das Segment Hausbewirtschaftung.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Besondere Vorgänge waren nicht zu verzeichnen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Die Gesellschaft ist keine Konzerngesellschaft. Anhaltspunkte betreffend unangemessene Konditionen bei Kredit- oder anderen Leistungsbeziehungen mit Gesellschaftern haben sich nicht ergeben.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe zu entrichten.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Es gab keine verlustbringenden Geschäfte.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Da das Betriebsergebnis positiv war, werden keine besonderen Maßnahmen ergriffen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Fehlanzeige.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die Ertragslage war gut.

WEITERGEHENDE BESCHREIBUNG DER VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 und im Lagebericht 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

RECHTLICHE, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schüttorf und ist beim Amtsgericht Osnabrück im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 130036 seit dem 12. Oktober 1993 eingetragen.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 3. Oktober 1949 geschlossen und zuletzt am 6. Juni 2006 geändert.

II. Geschäftsführung/Vertretungsbefugnis

Der Geschäftsführung gehörte im Geschäftsjahr an:

Manfred Windhaus, Schüttorf
Gerhard Verwold, Bad Bentheim (bis 30. Juni 2024)
Michael Wilbers (ab 1. Juli 2024)

Die Geschäftsführer sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

III. Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der die stimmberechtigten Mitglieder des Verwaltungsausschusses der Stadt Schüttorf umfasst.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

Jörn Tüchter
Jens-Uwe Hesping
Jens Boermann
Karl-Heinz Büld
Lars Kirchmann
Claudia Middelberg
Stefan Niehaus
Dr. Andreas Schnee-Gronauer
Uwe Sumbeck

IV. Stammkapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 330.461,00 €.

Die Anteile werden von der Stadt Schüttorf gehalten.

V. Gesellschafterversammlungen

In der Gesellschafterversammlung wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

5. März 2025:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und Verwendung des Ergebnisses
- Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Bad Bentheim unter der Steuernummer 55/201/08532 geführt.

Bei der Gesellschaft hat zuletzt im Jahr 2025 eine steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2020 bis 2023 stattgefunden. Die Prüfung hat zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen geführt.

C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

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.