

B E R I C H T

über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2021

der Firma

**Konversions- und Entwicklungs-
gesellschaft mbH**

Donaueschingen

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	3
3. Grundsätzliche Feststellungen	8
3.1 Lage des Unternehmens	8
3.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	8
4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
4.1 Gegenstand der Prüfung	10
4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	10
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
5.1.2 Jahresabschluss	13
5.1.3 Lagebericht	14
5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.2 Bewertungsgrundlagen	14
5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	15
5.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
5.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	16
5.3.2 Finanzlage	18
5.3.3 Ertragslage	19
6. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	21
7. Schlussbemerkung	22

Anlagenverzeichnis

Anlagen zum Prüfungsbericht:

Bilanz zum 31. Dezember 2021	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	2
Anhang	3
Lagebericht	4
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	5
Allgemeine Auftragsbedingungen	6

1. Prüfungsauftrag

Mein nachstehend erstatteter Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2021 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2020 der

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Donaueschingen

(im Folgenden auch "Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH" oder "Gesellschaft" genannt)

wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 gewählt. Daraufhin wurde mir der Auftrag erteilt, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen. Nach § 21 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und durch den Abschlussprüfer zu prüfen.

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Ich verweise auf meine Berichterstattung in Abschnitt 6.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. BS WP/vBP entgegen.

Ich habe die Prüfung im Monate Juni 2022 überwiegend in meinen Geschäftsräumen durchgeführt, wo mir die gesamte Buchhaltung mit Belegen zur Verfügung gestellt wurde.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 4. Juli 2022 schriftlich bestätigt.

Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht.

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2021, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht 2021 (Anlage 4) und den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit nach § 53 HgrG (Anlage 5) beigelegt.

Ich habe diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 n.F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf erstellt.

Meinem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Die Höhe meiner Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB/Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 5. Juli 2022 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Donau- eschingen, zum 31. Dezember 2021 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind 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

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 meine 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich 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.

- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle."

3. Grundsätzliche Feststellungen

3.1 Lage des Unternehmens

3.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehme ich nachfolgend in meiner vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Meine Stellungnahme gebe ich aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die ich im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen habe. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Meine Berichtspflicht besteht, soweit mir die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehe ich auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von mir geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand meiner Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungsunterlagen, Planungsrechnungen, wichtige Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an die für die Überwachung Verantwortlichen, die ich im Rahmen meiner Prüfung herangezogen habe.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halte ich für zutreffend.

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung ist die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Gegenstand der Entwicklungstätigkeit der KEG ist das Entwerfen von städtebaulichen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischer Flächen sowie deren Ankauf, Verkauf, Betreuung, Entwicklung und Verwaltung oder Vermietung. Es sollen attraktive Bauplätze und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden; zentraler Bestandteil der Planung stellt außerdem eine Parkanlage dar.

Der Übergang des Konversionsareals erfolgte in Teilschritten, am 30.06.2020 wurde die KEG Eigentümerin aller Grundstücke des Konversionsareals.

Zwischenzeitlich wurden in Teilbereichen die Bestandsgebäude verkauft und teilweise aufwändig renoviert. Andere Bereiche befinden sich derzeit im Verkaufsverfahren. Auf weiteren Flächen sollen Abbrucharbeiten stattfinden, um den Weg für Erschließungsarbeiten freizumachen.

Die neu errichtete Kindertagesstätte wird seit der Fertigstellung in 2020 an die Stadt Donaueschingen langfristig vermietet.

Die Ertragslage ist grundsätzlich positiv, allerdings auf Grund geringerer Grundstücksverkäufe schlechter als im Wirtschaftsplan angenommen. Bei den Aufwandspositionen gab es keine wesentlichen Planabweichungen.

Der geplante Cashflow wurde aus den gleichen Gründen nicht erreicht. Die solide Finanzlage ist davon nicht wesentlich berührt, eine am Liquiditätsbedarf orientierte Gesellschafterfinanzierung sowie Liquiditätsrücklagen stellen sicher, dass die Gesellschaft ihre Aufgaben uneingeschränkt erfüllen und ihren finanziellen Verpflichtungen innerhalb vereinbarter Zahlungsziele nachkommen kann.

Der Wirtschaftsplan sieht für den Planungszeitraum bis 2026 im wesentlichen positive Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Bei planmäßigem Abverkauf der Grundstücke soll die Gesellschafterfinanzierung bis Ende 2025 vollständig zurückgeführt werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Ich halte diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Es lässt sich derzeit nicht voraussagen, welche Auswirkungen der von Branchenverbänden vorhergesagte Einbruch in der Baubranche für die Geschäftsentwicklung haben wird.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in Donaueschingen hoch. Risiken bestehen in der Entwicklung der Herstellkosten insbesondere bei den Erschließungsmaßnahmen und dem Abbruch von Bestandsgebäuden. Auch bisher nicht erkannte Kosten für Altlastenbeseitigung, entstanden durch die frühere militärische Nutzung, können die Planansätze überschreiten.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können sind trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise derzeit nicht erkennbar.

4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich in entsprechender Anwendung des § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber mir als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Meine Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Bei der Prüfung beachtete ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sowie die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG".

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe meiner Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen habe ich im Rahmen meiner Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung in entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Prüfungsurteile bildet.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der

Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand meiner Abschlussprüfung.

Die nachfolgende Darstellung und Beschreibung von Prüfungsumfang und Prüfungsvorgehen ist so angelegt, dass es dem Aufsichtsgremium möglich ist, daraus Konsequenzen für die eigene Überwachungsaufgabe zu ziehen.

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

Im Rahmen meines risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeitete ich zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Ich habe meine aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen meiner Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ausgerichtet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems bin ich wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene habe ich anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse habe ich beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf mein Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems habe ich bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Soweit nach meiner Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit ausreichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnte ich meine aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit mir eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, habe ich neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm habe ich die Schwerpunkte meiner Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten meiner Prüfung:

- Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen

Gegenstand meiner Prüfung waren auch die Angaben im Lagebericht, insbesondere die prognostischen Angaben.

Um die Ordnungsmäßigkeit der Eröffnungsbilanzwerte zu gewährleisten, habe ich im Rahmen meiner Erstprüfung die Saldoavorträge mit dem geprüften Jahresabschluss des Vorjahres lückenlos abgestimmt.

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Im Rahmen meiner Prüfung stelle ich fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen meiner Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belege sind überwiegend digitalisiert und direkt mit der Buchhaltung verknüpft, sodass der Zugriff auf die Belege unmittelbar möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden nach dem Ergebnis meiner Prüfung in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht abgebildet.

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung von DATEV Kanzlei-Rechnungswesen durch den Steuerberater der Gesellschaft durchgeführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

5.1.2 Jahresabschluss

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sind nach meinen Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso in allen wesentlichen Belangen beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

5.1.3 Lagebericht

Im Rahmen meiner Prüfung zur Gesetzeskonformität des Lageberichts habe ich gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB festgestellt, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis meiner Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichte ich nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stelle ich fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

5.2.2 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundlagen i.S.d. § 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB umfassen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren (Parameter, Annahmen und die Ausübung von Ermessensspielräumen).

Wertbestimmende Faktoren ergeben durch Verknüpfung mit den am Abschlussstichtag vorhandenen Bestandsgrößen von Vermögensgegenständen und Schulden die im Jahresabschluss angesetzten Buchwerte.

Parameter sind in der Regel durch Marktpreise oder allgemein akzeptierte Standardwerte objektivierte Faktoren, während Annahmen über künftige Entwicklungen subjektive Faktoren der Wertbestimmung sind, deren Festlegung unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsgrundsätze im Ermessen der gesetzlichen Vertreter liegt.

Ermessensspielräume beruhen auf unsicheren Erwartungen bei der Bestimmung von Schätzgrößen und den diesen zugrunde gelegten Annahmen. Daraus resultiert bei vielen Posten eine Bandbreite zulässiger Wertansätze.

Zur Darstellung der wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweise ich auf die entsprechenden Angaben im Anhang, weil ihre Aufnahme in den vorliegenden Prüfungsbericht nur zu einer Wiederholung führen würde.

5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis meiner Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Hierzu verweise ich auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im folgenden Abschnitt 5.3.

5.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020.

	Bilanz zum 31.12.2021		Bilanz zum 31.12.2020		Änderung ggü d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA						
Sachanlagen	4.645,6	28,5	4.878,0	37,1	-232,4	-4,8
Vorräte	6.282,4	38,5	6.380,3	48,5	-97,9	-1,5
Forderungen	21,2	0,1	0,0	0,0	21,2	-
Sonstige Vermögensgegenstände	215,3	1,3	335,7	2,6	-120,4	-35,9
Flüssige Mittel/Wertpapiere	5.081,3	31,2	1.491,5	11,3	3.589,8	240,7
Rechnungsabgrenzungsposten	60,7	0,4	56,6	0,4	4,1	7,2
Summe Aktiva	16.306,5	100,0	13.142,1	100,0	3.164,4	24,1

	Bilanz zum 31.12.2021		Bilanz zum 31.12.2020		Änderung ggü d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
PASSIVA						
Eigenkapital	5.851,5	35,9	5.585,3	42,5	266,2	4,8
Rückstellungen	19,8	0,1	44,9	0,3	-25,1	-55,9
Lieferverbindlichkeiten	29,6	0,2	177,5	1,4	-147,9	-83,3
Gesellschafterverbindlichkeiten	10.246,4	62,8	7.218,8	54,9	3.027,6	41,9
Sonstige Verbindlichkeiten	132,0	0,8	114,5	0,9	17,5	15,3
Rechnungsabgrenzungsposten	27,3	0,2	1,1	0,0	26,2	>100
Summe Passiva	16.306,5	100,0	13.142,1	100,0	3.164,4	24,1

In den Sachanlagen sind im Wesentlichen die vermieteten Objekte ausgewiesen. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Zuschüsse auf für Investitionen der Vorjahre erhalten, die die Zugänge überwogen haben. Insgesamt wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten um TEUR 81 vermindert. Die Buchwerte der Sachanlagen haben sich zusätzlich um TEUR 151 durch die planmäßigen Abschreibungen vermindert.

Unter den Vorräten sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ausgewiesen. Hier sind weitere Herstellungskosten von TEUR 735 aktiviert worden, die Buchwerte der verkauften Grundstücke betrugen TEUR 833 sodass sich der Bilanzansatz um TEUR 98 vermindert hat.

Die Erhöhung bei den Bankguthaben sind in Zusammenhang mit der Auszahlung von Gesellschafterdarlehen zu sehen.

In den aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 60,7 beinhaltet im Wesentlichen vorausbezahlte Versicherungen für das Folgejahr

Der Rückgang der Eigenkapitalquote von 42,5% auf 35,9% trotz gestiegenem Eigenkapital liegt an der Erhöhung der Basisgröße (Bilanzsumme).

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen aufgrund des Verbrauchs der Rückstellung für Mietauskehrverpflichtung BIMA gesunken. Sie liegen insgesamt auf niedrigem Niveau.

Der Rückgang der Lieferverbindlichkeiten ist dem zeitlichen Anfall der Stellung der Rechnungen der Baumaßnahmen geschuldet.

Zur Finanzierung der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke hat die Gesellschaft weitere rund 3 Mio. EUR als Darlehen von ihrer Gesellschafterin der Stadt Donaueschingen erhalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

5.3.2 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel des geprüften Unternehmens gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat DSR erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) entspricht.

**Kapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des
Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21)**

Gliederungsschema II („Indirekte Methode“)

	2021 TEUR	2020 TEUR
Periodenergebnis	266,3	861,3
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	151,3	88,4
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-25,1	8,5
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	38,9	-3.350,3
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-34,0	5,9
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	129,8	76,9
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	107,4	442,1
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-23,5	-1.330,6
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	611,0	-3.197,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-249,8	-3.267,2
+ Einzahlungen aus Zuschüssen für Sachanlagevermögen	330,9	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	81,2	-3.267,2
-/+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen	2.908,8	4.940,2
- Gezahlte Zinsen	-11,1	0,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.897,7	4.940,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	3.589,8	-1.524,9
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.491,5	3.016,3
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.081,3	1.491,5

5.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2021		01.01. bis 31.12.2020		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.136,2	100,0	3.092,2	100,0	-956,0	-30,9
+/- Bestandsveränderungen	-833,1	-39,0	-1.193,3	-38,6	360,2	30,2
+ sonst.betriebl.Erträge	1,2	0,1	1,2	0,0	0,0	0,0
= Rohergebnis	1.304,3	61,1	1.900,1	61,4	-595,8	-31,4
- Personalaufwand	66,8	3,1	43,2	1,4	23,6	54,6
- Abschreibungen	151,3	7,1	88,4	2,9	62,9	71,2
- sonst.betriebl.Aufwand	553,3	25,9	384,1	12,4	169,2	44,1
= Betriebsergebnis	532,9	24,9	1.384,4	44,8	-851,5	-61,5
- Finanzaufwand	129,8	6,1	76,9	2,5	52,9	68,8
- EE-Steuern	107,4	5,0	442,1	14,3	-334,7	-75,7
Ergebnis nach Steuern	295,6	13,8	865,5	28,0	-569,9	-65,8
- sonstige Steuern	29,4	1,4	4,2	0,1	25,2	600,0
Jahresergebnis	266,3	12,5	861,3	27,9	-595,0	-69,1

Die Umsatzerlöse wurden in Höhe von TEUR 1.688 durch zwei Grundstücksverkäufe an die Stadt Donaueschingen sowie die G+L Wohnkonzepte GmbH erzielt. Daneben wurden Mieterlöse von TEUR 411 aus der Vermietung von Wohnungen und einem Kindergarten (TEUR 311) sowie von Dachflächen zur Nutzung einer Fotovoltaikanlage erzielt.

In der Bestandsveränderung ist der Abgang der Herstellkosten der verkauften Grundstücke ausgewiesen.

Die Abschreibungen betreffen Geräte und Einrichtungen sowie die vermieteten Gebäude.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich die Raumkosten (Gas, Strom und Wasser) mit +TEUR 111 sowie Versicherungen für Gebäude mit +TEUR 36 nach der Fertigstellung des Kindergartens deutlich erhöht.

6. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen habe ich in diesem Bericht und in Anlage 5 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

7. Schlussbemerkung

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Villingen-Schwenningen, den 5. Juli 2022



Christian Schienle
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN
ZUM
PRÜFUNGSBERICHT

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Bilanz auf den 31. Dezember 2021
Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, 78166 Donaueschingen

AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
1. Grundstücke und Bauten	4.547.226,00	4.772.341,00	II. Gewinnvortrag	2.585.283,73	1.724.008,04
2. technische Anlagen und Maschinen	66.581,00	70.148,00	III. Jahresüberschuss	266.264,54	861.275,69
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.809,00	35.551,00			
	4.645.616,00	4.878.040,00	Summe Eigenkapital	5.851.548,27	5.585.283,73
Summe Anlagevermögen	4.645.616,00	4.878.040,00	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			sonstige Rückstellungen	19.785,00	44.903,00
I. Vorräte			C. Verbindlichkeiten		
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.282.385,33	6.380.340,09	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.586,23	177.507,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 29.586,23 (Euro 177.507,40)		
1. Forderungen gegen Gesellschafter	21.202,35	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.246.372,47	7.218.835,21
2. sonstige Vermögensgegenstände	215.324,58	335.699,05	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 10.246.372,47 (Euro 7.218.835,21)		
	236.526,93	335.699,05	3. sonstige Verbindlichkeiten	131.958,44	114.535,37
III. Guthaben bei Kreditinstituten	5.081.329,04	1.491.478,60	- davon aus Steuern Euro 2.998,44 (Euro 72.535,37)		
Summe Umlaufvermögen	11.600.241,30	8.207.517,74			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	60.659,78	56.556,97			
Übertrag	16.306.517,08	13.142.114,71	Übertrag	10.407.917,14	7.510.877,98
				5.871.333,27	5.630.186,73

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Bilanz auf den 31. Dezember 2021
Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, 78166 Donaueschingen

AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	16.306.517,08	13.142.114,71	Übertrag	5.871.333,27	5.630.186,73
				10.407.917,14	7.510.877,98
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 131.958,44 (Euro 114.535,37)		
				10.407.917,14	7.510.877,98
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	27.266,67	1.050,00
	16.306.517,08	13.142.114,71		16.306.517,08	13.142.114,71

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	2.136.229,54	3.092.229,12
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	833.147,21	1.193.312,18
3. Gesamtleistung	1.303.082,33	1.898.916,94
4. sonstige betriebliche Erträge		
übrige sonstige betriebliche Erträge	1.178,63	1.189,22
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	19,57-	0,00
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	53.858,24	34.938,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.925,37	8.279,71
	66.783,61	43.218,04
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstän- de des Anlagevermögens und Sachanlagen	151.271,59	88.358,84
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	231.540,48	106.759,27
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	65.782,36	26.749,29
c) Reparaturen und Instandhaltungen	16.852,57	5.874,77
d) Werbe- und Reisekosten	4.297,88	4.039,58
e) verschiedene betriebliche Kosten	224.113,05	239.305,38
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10.759,11	1.337,38
	553.345,45	384.065,67
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	129.829,76	76.875,00
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	107.417,96	442.114,79
11. Ergebnis nach Steuern	295.632,16	865.473,82
12. sonstige Steuern	29.367,62	4.198,13
13. Jahresüberschuss	266.264,54	861.275,69

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2021

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Förderung von städtebaulichen Zielen, 78166 Donaueschingen

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2021 Euro	kumulierte Abschreibung 01.01.2021 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibung 31.12.2021 Euro	Zuschreibung Geschäftsjahr Euro	Buchwert 31.12.2021 Euro
Anlagevermögen												
Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	4.857.345,45	81.894,54-			4.775.450,91	85.004,45	143.220,46			228.224,91		4.547.226,00
2. technische Anlagen und Maschinen	71.337,13				71.337,13	1.189,13	3.567,00			4.756,13		66.581,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.076,66	742,13			40.818,79	4.525,66	4.484,13			9.009,79		31.809,00
Summe Sachanlagen	4.968.759,24	81.152,41-			4.887.606,83	90.719,24	151.271,59			241.990,83		4.645.616,00
	4.968.759,24	81.152,41-			4.887.606,83	90.719,24	151.271,59			241.990,83		4.645.616,00

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Gem. § 21 des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften zu erstellen.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donau eschingen
Firmensitz laut Registergericht:	Donaueschingen
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Freiburg
Register-Nr.:	HRB 714091

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Teilweise (§ 266 Abs. 2 B. I. 2. und § 275 Abs. 2 Nr. 2 HGB) erfolgte gemäß § 265 Abs. 6 HGB eine Änderung der Bezeichnung der mit arabischen Zahlen versehene Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, da dies aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses erforderlich erschien.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear und degressiv vorgenommen. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 33 Jahre, für bewegliche Wirtschaftsgüter zwischen 10 und 20 Jahren.

Von dem Bewertungswahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG bzw. § 6 Abs. 2a EStG (sofortiger Abzug der Anschaffungskosten geringwertiger Wirtschaftsgüter als Betriebsausgaben bei Anschaffungskosten bis Euro 250) wurde in vollem Umfang Gebrauch gemacht.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von Euro 800 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen sowie eine Abzinsung bei einer Laufzeit größer als ein Jahr sind aus Wesentlichkeitsgründen nicht erfolgt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Ein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter wird als Zugang und Abgang ausgewiesen. Die Geschäftsjahresabschreibung enthält damit diese Beträge nicht.

Der Betrag der in den kumulierten Abschreibungsbeträgen nicht enthaltenen Sofortabschreibungen beläuft sich auf: Euro 742,13

Die kumulierten Abschreibungen betrugen zum Beginn des Geschäftsjahres: Euro 90.719,24

Die kumulierten Abschreibungen betrugen am Ende des Geschäftsjahres: Euro 241.693,52

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 7,49 Euro enthalten.

Die Erträge wurden im Posten periodenfremde Erträge erfasst.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 10.759,11 Euro enthalten.

Die Aufwendungen wurden im Posten periodenfremde Aufwendungen erfasst.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Arbeiter	0,00
Angestellte	2,33
leitende Angestellte	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>2,33</u>
 Zusätzliche Angabe	
Geschäftsführung	3,00
 vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	1,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4,33

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer:	Tobias Butsch	ausgeübter Beruf:	Amtsleiter Bauverwaltung, Justizariat
	Alexander Kuckes	ausgeübter Beruf:	Sachgebietsleiter Stadtplanung
	Christian Unkel	ausgeübter Beruf:	Amtsleiter Hochbauamt, Stadtbaumeister

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Im vorangegangenen Geschäftsjahr ist als wertbegründendes Ereignis von besonderer Bedeutung die Corona Pandemie aufgetreten, welche teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt hat. Hierdurch möglicherweise zu erwartende negative Geschäftsentwicklungen können derzeit noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die Geschäftsführung geht zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass die Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit nicht gefährdet ist. Es wird auch auf die Ausführungen im Lagebericht unter Prognosebericht und Risikobericht verwiesen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

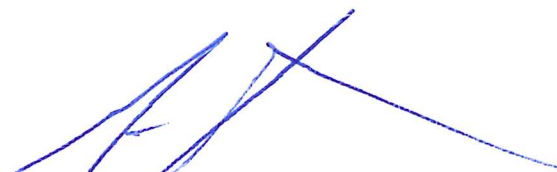
Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit der Gesellschafterin die folgende Ergebnisverwendung vor:

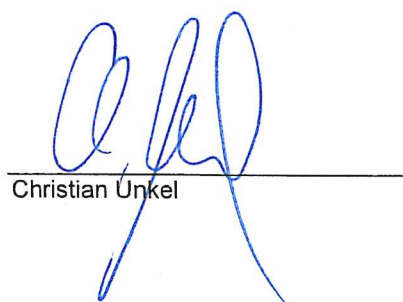
	Euro
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.585.283,73
Jahresüberschuss (Vortrag auf neue Rechnung)	266.264,54
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>2.851.548,27</u>

Unterschrift der Geschäftsführung

Donaueschingen, den 23. Mai 2022


Tobias Butsch


Alexander Kuckes


Christian Unkel

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

für die

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Donaueschingen

I. Grundlagen des Unternehmens	2
1. Geschäftsmodell des Unternehmens	2
2. Entwicklung	2
II. Wirtschaftsbericht	3
1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
2. Geschäftsverlauf	3
3. Lage	4
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	5
5. Gesamtaussage	5
III. Prognosebericht	5
IV. Chancen- und Risikobericht	6
1. Risikobericht	6
2. Chancenbericht	7
3. Gesamtaussage	7
V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	7

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Um die Konversion und Entwicklung der bis dahin militärisch genutzten Flächen in der Stadt Donaueschingen zügig vorantreiben zu können, wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.11.2015 die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (die „KEG“) gegründet. Alleinige Gesellschafterin der mit einem Stammkapital von EUR 3.000.000,00 ausgestatteten Gesellschaft ist die Stadt Donaueschingen. Die Fraktionen des Gemeinderats bilden sich im Aufsichtsrat der Gesellschaft ab. Seit dem 1. Januar 2016 hat die KEG den Konversionsprozess und die Entwicklung des Quartiers übernommen. Aufgabe der KEG ist es, alle Entwicklungsschritte vom Erwerb des Gesamtareals, über Abbruchmaßnahmen der Gebäude und die Herstellung der Erschließungsanlagen bis zur Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke zu koordinieren und abzuwickeln.

Die KEG hat im Zuge der Militärkonversion mit Kaufvertrag vom 20. März 2017 eine circa 14 ha große, ehemals militärisch genutzte Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Auf dieser Fläche wird nun schrittweise das neue Stadtquartier „Am Buchberg“ realisiert.

Die Gesellschaft verfolgt öffentliche Zwecke im Sinne des dritten Abschnitts des Gemeindewirtschaftsrechts der Gemeindeordnung Baden-Württemberg.

2. Entwicklung

Gegenstand der Entwicklungstätigkeit der KEG ist das Entwerfen von städtebaulichen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischer Flächen sowie deren Ankauf, Veräußerung, Betreuung, Entwicklung, Verwaltung oder Vermietung. Des Weiteren sind auch Leistungen eines Erschließungs- bzw. Sanierungsträgers und/oder Entwicklungstreuhänders sowie die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung oder der Betrieb von Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen von der Entwicklungstätigkeit umfasst.

Die Planung sieht hierbei die Entwicklung von über 340 Wohneinheiten vor. Eine Durchmischung unterschiedlicher Bauarten soll dazu beitragen, attraktive Bauplätze und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angefangen mit aufgelockerten Wohnformen im Nordteil, wo Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser überwiegen, wird die städtebauliche Dichte in Richtung Innenstadt ansteigen. Auf Kettenhäuser und einzelne Gebäude im Geschosswohnungsbau sollen im Südteil öffentliche Einrichtungen wie die neue Realschule folgen. Zentraler Bestandteil der Planung stellt außerdem eine Parkanlage dar, welche die Stadt um einen besonderen Freiraum ergänzen soll.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in Deutschland steht nach Einschätzung von Branchenverbänden im Jahr 2023 vor einem Einbruch. Hauptgründe sind Materialmangel und ein rasanter Anstieg der Kosten, bedingt durch die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Rahmenbedingungen auch die weitere Geschäftsentwicklung der KEG beeinflussen werden.

2. Geschäftsverlauf

Der Übergang des Konversionsareals auf die KEG erfolgte seit dem Abschluss des Kaufvertrags am 20. März 2017 in Teilschritten. Nach der endgültigen Aufgabe der BEA am 30. Juni 2020 wurde die KEG schließlich Eigentümerin aller Grundstücke des Konversionsareals.

Im Bereich „Am Tafelkreuz“ und „Villinger Straße“ sind zwischenzeitlich sämtliche Bestandsgebäude verkauft und teilweise aufwändig renoviert, darunter zum Beispiel das alte Offizierskasino, das unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften zu 14 Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung ausgebaut wurde. Innerhalb des neu erschlossenen Wohngebiets konnten alle Einzelbauplätze veräußert werden. Nach erfolgreicher Veräußerung der Hausgrundstücke „Prinz Karl-Egon-Straße 1 und 3“ befinden sich ab Anfang 2022 die Hausgrundstücke „Prinz Karl-Egon-Straße 2 und 4“ im Verkaufsverfahren. Ebenso Bauplätze für Geschosswohnungsbau im Bereich Villinger Straße.

Die im Jahr 2020 neu errichtete Kindertagesstätte „Am Buchberg“ und die auf deren Dach befindliche PV-Anlage werden seither an die Stadt Donaueschingen zum langfristigen Betrieb durch diese verpachtet.

Die großen Bestandsgebäude und der Bauplatz im Bereich Hindenburgring/Friedhofstraße befinden sich im Verkaufsprozess. Im Jahr 2021 wurde das für den Neubau der geplanten Realschule vorgesehene Grundstück (Flst. 2440, Friedhofstraße, Villinger Straße und Hindenburgring, mit 9163 qm) an die Stadt Donaueschingen veräußert. Der auf diesem Areal geplante Neubau der städtischen Realschule befindet sich in einer intensiven Planungsphase. Die Fertigstellung ist auf Ende 2025 geplant. Ein weiteres Grundstück (Flst. 2486/39, Alemannenstraße 1, mit 78 a 06 qm) wurde an eine Bauträgergesellschaft veräußert.

Im Südteil des Areals ist vorgesehen, einen Großteil der Bestandsgebäude abzurechen und den Weg für die kommenden Erschließungsarbeiten freizumachen. Die umfangreichen Abbrucharbeiten haben im Januar 2022 begonnen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 266,3 (im Vorjahr TEUR 861,3) ab. Der Wirtschaftsplan ging noch von einem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 432,7 aus. Die Abweichung resultiert in erster Linie aus niedrigeren Umsatzerlösen infolge geringerer Grundstücksverkäufe.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr grundsätzlich positiv, allerdings auf Grund geringerer Grundstücksverkäufe schlechter als im Wirtschaftsplan noch angenommen, entwickelt. Die Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung weisen gegenüber den Planansätzen keine wesentlichen Abweichungen auf.

b) Finanzlage

Der im Wirtschaftsplan geplante Cashflow wurde aus den unter a) genannten Gründen nicht erreicht. Die solide Finanzlage der Gesellschaft wird hiervon allerdings nicht wesentlich berührt. Eine am Liquiditätsbedarf der KEG orientierte Gesellschafterfinanzierung sowie Liquiditätsrücklagen stellen sicher, dass die Gesellschaft ihre Aufgaben uneingeschränkt erfüllen und dabei ihre Verbindlichkeiten stets innerhalb vereinbarter Zahlungsziele begleichen kann.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist fristenkongruent, nämlich vollständig über Eigenkapital finanziert. Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücksflächen und Gebäude des Konversionsareals sind über Eigenkapital, Gesellschafterdarlehen sowie die vorhandenen liquiden Mittel in vollem Umfang finanziert.

Der Wirtschaftsplan der KEG weist für den Planungszeitraum bis 2026 unter der Annahme der zumindest teilweise weiteren Prolongation der Gesellschafterdarlehen eine jederzeit gegebene Kapitaldienst- und Zahlungsfähigkeit aus.

c) Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich aus der im Anlagevermögen ausgewiesenen, an die Stadt Donaueschingen vermieteten Kindertagesstätte mit PV-Anlage, den vorhandenen Liquiditätsreserven und den im Vorratsvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken, derzeit vermieteten Bestandsgebäuden sowie Verkehrs- und Grünflächen zusammen. Die Finanzierung dieses Vermögens erfolgt über das erhebliche Eigenkapital der KEG, über Liquiditätsrücklagen sowie drei Darlehen der Stadt Donaueschingen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich auf T€ 5.851,5 (im Vorjahr T€ 5.585,3). Die Eigenkapitalquote beträgt 35,8 %.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der für das Geschäftsjahr 2021 geplante operative Cashflow wurde aus den genannten Gründen nicht erreicht. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist davon allerdings nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Der Wirtschaftsplan sieht für den Planungszeitraum bis 2026 im Wesentlichen positive Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Es ist vorgesehen, bei plangemäßer Fortführung des Konversionsprozesses und Abverkauf der Grundstücke die Gesellschafterfinanzierung bis Ende 2025 vollständig zurückzuführen.

5. Gesamtaussage

Die Konversion des Areals der ehemaligen französischen Streitkräfte in Donaueschingen und die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Grundstücke des neuen Quartiers „Am Buchberg“ verläuft bislang erfolgreich und im Rahmen der Planungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen.

III. Prognosebericht

Orientierung für die interne Unternehmenssteuerung der KEG ist der vor dem Beginn des Geschäftsjahres aufgestellte Wirtschaftsplan und die darauf basierenden regelmäßigen Soll-Ist-Abgleiche.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt hierbei der Fokus u.a. auf der

- planungsgemäßen Erschließung, Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke,
- Erreichung der Ertrags- und Liquiditätsziele,
- Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Die KEG plant für das Geschäftsjahr 2022 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans mit einer Gesamtleistung in Höhe von TEUR 9.192,2 und einem Jahresüberschuss von TEUR 2.512,8.

Die im Jahr 2022 geplanten Kosten für die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Konversionsflächen, insbesondere die Erschließungs-, Altlastenbereinigungs- und Abrisskosten in Höhe von T€ 4.867,9 orientieren sich an dem derzeitigen Planungsszenario.

Die sonstigen Aufwendungen für das Jahr 2022 sind im Wirtschaftsplan entsprechend der geplanten Geschäftsentwicklung angesetzt.

Infolge der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine, den Lieferkettenproblemen, dem allgemeinen Fachkräftemangel und den stark steigenden Kosten in allen Bereichen, die auch das Verbraucherverhalten und auch die Bauwirtschaft stark negativ beeinträchtigen können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen im Rahmen der geplanten Grundstücksverkäufe kommt, die sich dann auch negativ auf Ertrags- und Liquiditätslage der KEG auswirken können.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Welche Auswirkungen der von den Branchenverbänden vorhergesagte Einbruch in der Baubranche ab dem Jahr 2023 auf die Geschäftsentwicklung der KEG haben wird, lässt sich derzeit noch nicht vorhersagen.

Ertragsorientierte Risiken

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Baugrundstücken, auch in der Stadt Donaueschingen hoch. Neben allgemeinwirtschaftlichen bzw. branchenspezifischen Risiken bestehen allerdings grundsätzliche Risiken in der weiteren Vermarktung der Grundstücksflächen. Ferner bestehen Risiken für die KEG in der weiteren Entwicklung der Herstellungskosten der Verkaufsgrundstücke, insbesondere in Bezug auf Erschließungsmaßnahmen und den Abbruch von Bestandsgebäuden. Ferner ist mit der weiteren Entwicklung des Konversionsgeländes nach Süden auch mit bislang nicht erkannten Kosten für die Altlastenbeseitigung im Zusammenhang mit der früheren militärischen Nutzung des Konversionsareals zu rechnen. Sollten diese Kosten die Planansätze des Wirtschaftsplans überschreiten, kann dies die Ertrags- und Liquiditätsentwicklung der KEG negativ beeinflussen.

Allerdings kann die Stadt Donaueschingen als Alleingesellschafterin auf derartige nicht vorhersehbare negative Entwicklungen im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten flexibel reagieren.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Eine negative Entwicklung der Ertragslage der KEG über die im Wirtschaftsplan hierfür vorgesehen Ansätze, würde auch die Finanzlage negativ beeinflussen. Die solide Grundfinanzierung der Gesellschaft kann aber grundsätzlich gewisse Schwankungen abfedern. Darüberhinausgehende negative Entwicklungen müssten ggf. über Gesellschafterdarlehen finanziert werden.

Währungsrisiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, bestehen nicht.

Die Liquiditätsausstattung der KEG ist aus heutiger ausreichend. Liquiditätsengpässe sind nach dem Wirtschaftsplan nicht zu erwarten

2. Chancenbericht

Chancen zur wirtschaftlichen Entwicklung liegen in der weiterhin erfolgreichen Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des städteplanerischen Gesamtkonzeptes.

Gesamtaussage

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind -trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise -derzeit nicht erkennbar.

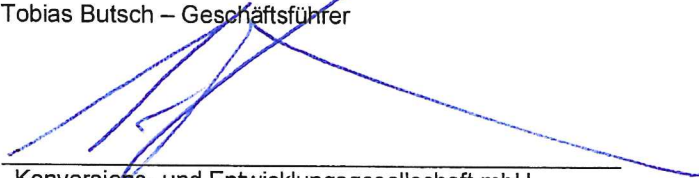
V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Wesentliche Risiken in Bezug auf bestehende Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen nicht.

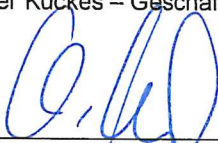
Donaueschingen, den 23. Mai 2022



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Tobias Butsch – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Alexander Kuckes – Geschäftsführer



Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Christian Unkel – Geschäftsführer

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation nach § 53 HGrG (IDW PS 720) Geschäftsjahr 2021

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?

Die Geschäftsführung der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen hat sich mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 28.05.2019 eine Geschäftsordnung gegeben. Diese wurde im Jahr 2021 mit der Bestellung eines weiteren Geschäftsführers an die neuen Verhältnisse angepasst.

Die Einbindung des Aufsichtsrats in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung ist sowohl gesetzlich als auch im Gesellschaftsvertrag (§ 9 Abs. 2, § 11 Abs. 3) geregelt. Die Geschäftsordnung der Geschäftsleitung nimmt hierauf Bezug.

Nach § 52 GmbHG i.V.m. §§ 90, 111 AktG kann der Aufsichtsrat einen Bericht von der Geschäftsführung über erhebliche Umstände verlangen. Er überwacht die Geschäftsführung und hat ein umfangreiches Einsichtsrecht.

Die Geschäftsordnung sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Einbindung des Aufsichtsrats sind sachgerecht.

Die Umsetzung dieser Vorschriften bereitet in der Praxis keine Schwierigkeiten.

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

Der Aufsichtsrat trat im Jahr 2021 zu 7 Sitzungen zusammen. Es wurden immer Niederschriften erstellt.

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

Die Geschäftsführer Herr Tobias Butsch, Herr Alexander Kuckes und Herr Christian Unkel sind in keinem Kontrollgremium oder Aufsichtsrat tätig.

- 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?

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten lediglich eine Kostenpauschale für die Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats. Die Geschäftsführer erhalten eine fixe Vergütung. Die Vergütungen wurden jeweils durch Weisungsbeschluss durch den Stadtrat festgelegt.

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?

Es gibt eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, deren Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechen. Weisungsbefugnisse ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag. Die Geschäftsordnung wird bei Bedarf angepasst, zuletzt im Jahr 2021.

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

Nein

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

Die Geschäftsführer sind städtische Mitarbeiter. Für sie gelten die in Dienst-anweisungen geregelten Vorschriften zur Korruptionsprävention.

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

Es gibt umfangreiche Regelungen im Gesellschaftsvertrag über zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die genannten Regelungen nicht eingehalten werden.

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

Es besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen. Alle angeforderten Verträge konnten zeitnah vorgelegt werden.

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?

In Zusammenarbeit mit dem Steuerberater der Gesellschaft wurde ein Planungstool entwickelt, das Bauplanungen, Liquiditätsplanungen und Ergebnisplanungen enthält. Die Planungen werden regelmäßig fortgeschrieben.

Die Planungen sind dem Geschäftsumfang angemessen.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig analysiert.

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

Ja. Es wird ein ausreichend tief gegliederter Kontenrahmen verwendet. Die Kostenrechnung ist in der Planungsrechnung enthalten

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

Ja.

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

Es besteht ein Bankkonto, über das der gesamte Geldverkehr der Gesellschaft abgewickelt wird.

- 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?

Ja.

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

Das Controlling wird unterstützt durch den Steuerberater der Gesellschaft. Das Controlling hat Einblick in alle Bereiche des Unternehmens. Es entspricht den Anforderungen.

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

Solche Unternehmen bestehen nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

Die Pflicht zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems besteht nach § 91 Abs. 2 AktG zunächst nur für den Vorstand einer Aktiengesellschaft. Der Gesetzgeber hat in der Begründung zu dieser durch das KonTraG eingefügten Vorschrift jedoch klargestellt, dass diese Regelung Ausstrahlungswirkung auf den Pflichtenrahmen der Geschäftsführer auch anderer Gesellschaftsformen hat. Ob und in welchem Umfang diese im Rahmen ihrer allgemeinen Organisationspflicht ein System zur Risikofrüherkennung einzurichten haben, ist nach Eigenart und Größe des Unternehmens und der Komplexität der Struktur zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall ist es m. E. nicht erforderlich, ein umfangreiches Risikofrüherkennungssystem zu errichten. Die regelmäßige Durchsicht der monatlichen Zahlen der Finanzbuchhaltung in Form von betriebswirtschaftlichen Auswertungen verbunden mit den Auswertungen der Kostenrechnung ist ausreichend, um existenzgefährdende Risiken und Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit dem Steuerberater der Gesellschaft sowie regelmäßige Abstimmungen mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Einzelfragen des Fragenkreises 4 werden deshalb nicht beantwortet.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Es werden keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt, weshalb dieser Fragenkreis nicht beantwortet wird.

Fragenkreis 6: *Interne Revision*

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine Abteilung Interne Revision ist nur bei großen, komplexen Unternehmen erforderlich. Die Gesellschaft benötigt und besitzt keine eigene interne Revision.

Die Einzelfragen des Fragenkreises 6 werden deshalb nicht beantwortet.

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 wurden?

Nein

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

Es wurden keine solche Kredite 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)?

Nein

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

Nein

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?

Ja, im Wirtschaftsplan, der in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater der Gesellschaft erstellt und fortgeschrieben wird.

- 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)?

Nein.

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

Ja

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

Nein

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

Nein

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Nein

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

Ja

Kapitalaufnahmen wurden durch Darlehen der Gesellschafterin durchgeführt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ja. Dem Überwachungsorgan wird regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen Bericht erstattet.

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

Ausweislich der Protokolle der Aufsichtsratssitzungen wurde in den Berichten ein zutreffender Einblick in die wirtschaftliche Lage aller Unternehmensbereiche der Gesellschaft gegeben.

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

Die regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen reichten für eine zeitnahe Unterrichtung des Aufsichtsrats aus.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, über die dem Überwachungsorgan zu berichten wäre, habe ich im Rahmen meiner Prüfungen nicht festgestellt, sodass eine Berichtspflicht hierüber entfällt.

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

Der Aufsichtsrat wurde immer umfassend über alle Belange der Gesellschaft unterrichtet.

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

Nein

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

Eine directors and officers-Versicherung wurde mit angemessenen Deckungssummen ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

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

Es wurden keine Interessenkonflikte festgestellt.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nein.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein.

- 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?

Nein.

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?

Die Gesellschaft ist durch das Eigenkapital von 5,85 Mio. Euro (Stammkapital 3,0 Mio. Euro und nicht ausgeschüttete Gewinne 2,851 Mio. Euro) sowie Darlehen der Gesellschafterin Stadt Donaueschingen von 10,12 Mio. Euro finanziert. Die Finanzierung soll entsprechend fortgeführt werden.

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

Die Frage ist gegenstandslos, da kein Konzern vorliegt.

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

Das Unternehmen hat Darlehen der Stadt Donaueschingen von 10,12 Mio. Euro sowie EUR 330.905 Zuschüsse aus dem Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsförderung erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nein

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

Ja, es ist keine Gewinnausschüttung vorgesehen.

Fragenkreis 14: Rentabilität und Wirtschaftlichkeit

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

*Erlöse aus Grundstücksverkäufen EUR 1.687.908,90
Erlöse aus Verpachtung KITA an Stadt Donaueschingen EUR 311.940,60
Erlöse Vermietung Wohnungen EUR 129.280,00
Erlöse Pacht PV-Anlage EUR 7100,04*

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

Die Grundstückserlöse entsprechen dem Gesellschaftszweck. Die Grundstücksflächen sind jedoch auf das Konversionsgelände beschränkt. Erlöse werden je nach Sanierungsfortschritt in unregelmäßigen Abständen und unregelmäßiger Höhe erzielt werden.

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

Nein

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

Die Frage ist gegenstandslos, da sie andere Unternehmenszwecke unterstellt.

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?

Nein

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

Die Frage ist gegenstandslos.

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Frage ist gegenstandslos, da ein Jahresüberschuss erzielt wurde.

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

Es werden weiterhin Grundstücksflächen erschlossen und vermarktet.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

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

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

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

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von 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.