INTECON

GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

WITTLAGE MBH (KSG)

BAD ESSEN

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2025

UND DES LAGEBERICHTS FÜR

DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
ANLAGENVERZEICHNIS		3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS		4
A.	PRÜFUNGSAUFTRAG	5
B.	GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	7
II.	Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	8
C.	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
D.	FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	11
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1.	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2.	Jahresabschluss	12
3.	Lagebericht	12
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
1.	Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
2.	Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	13
3.	Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
4.	Aufgliederungen und Erläuterungen (Posten des Jahresabschlusses)	14
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1.	Vermögenslage (Bilanz)	14
2.	Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	18
3.	Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	19
E.	FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGS	21
I.	Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	21
II.	Wirtschaftliche Führung	21
F.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG	22

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (TEUR, % usw.) auftreten.

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2025
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
5. Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse
6. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
7. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

   Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz
BMF	Bundesministerium für Finanzen
D&O-Versicherung	Directors-and-Officers-Versicherung
DRS 21	Deutsche Rechnungslegungs Standards
EigBetrVo Nds.	Eigenbetriebsverordnung Niedersachsen
EStG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS	IDW Prüfungsstandard
IDW PS 450 n. F.	IDW Prüfungsstandard: „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (Stand: 12.03.2025)
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (Stand: 09.09.2010)
ISA [DE]	International Standards on Auditing (übersetzt und ergänzt; siehe ISA [DE] 200 Tz. D.2.1)
IKS	Internes Kontrollsystem
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen
TEUR	Tausend Euro

A. PRÜFUNGSAUFTRAG

Die Geschäftsführung der

Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG),

Bad Essen

- im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag vom 16. Februar 2026 lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 8. Oktober 2025 zugrunde, die uns zum Abschlussprüfer gewählt hat (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 18. Februar 2026 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages prüfungspflichtig. Es gelten die Vorschriften der EigBetrVO und der §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß § 158 NKomVG und die Vorschriften des § 29 EigBetrVO Nds. zu beachten. Dies entspricht weitestgehend § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 5 dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7.

Der Durchführung des Auftrags und unserer Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024“ zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) auf Grundlage des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025, insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2026, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 326 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR -3).

- Im Berichtsjahr konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten veräußert werden. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten wurden bzw. werden mit Endabwicklung von den jeweiligen Gemeinden ausgeglichen.

- Die Chancen der Gesellschaft liegen in einem aktiven Portfoliomanagement und einer gezielten Kundenansprache.

- Die Geschäftsführung sieht ein Risiko in der demographischen Entwicklung, da diese zu einer veränderten Nachfrage nach Baugebieten führen kann. Gleichzeitig weist die Geschäftsführung aber darauf hin, dass hierin auch eine Chance liegen kann, wenn es gelingt, die geänderten Bedürfnisse der Kunden zu befriedigen.

- In den kommenden Jahren erwartet die Geschäftsführung ein ausgeglichenes Ergebnis.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

II. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen

Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und deren Veränderungen im Berichtsjahr werden in Anlage 5 dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten sowie die Fertigstellung des Prüfungsberichtes haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 11. Mai 2026 bis zum 21. August 2026 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bohmte und in unserem Büro in Osnabrück durchgeführt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 8. August 2025 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2024; er wurde mit Beschluss der Gesellschafter vom 8. Oktober 2025 unverändert festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen. Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses und aus Gesprächen mit der Geschäftsführung bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Überprüfung der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit,
- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Bewertung wesentlicher Flächenbestände im Umlaufvermögen,
- Bewertung noch nicht abgeschlossener Erschließungsmaßnahmen,
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen der Gesellschaft erfolgte durch die ACCURA-JANOS Steuerberatungsgesellschaft mbH, Bad Oeynhausen, mittels einer EDV-Anlage unter Verwendung des Programms Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG, Nürnberg. Die Softwarebescheinigung hat uns vorgelegen.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Anwendung der Vorschriften der EigBetrVO Nds. aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde gemäß Anlage 2 zu § 22 Abs. 1 EigBetrVO Nds. aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze ein in allen wesentlichen Belangen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 3 Satz 1 HGB).

- Die Grundstücksflächen des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. In die Bewertung des Vorratsvermögens (Flächenbewertung und Erschließungsmaßnahmen) wurden keine Zinsen für Fremdkapital für das Berichtsjahr einbezogen.

- Die Bemessung der in die Rückstellungsbildung eingehenden künftigen Ausgaben zur Erfüllung der künftigen Verpflichtung mit dem Erfüllungsbetrag.

- Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen wurden im Berichtsjahr nach unseren Feststellungen nicht durchgeführt.

4. Aufgliederungen und Erläuterungen (Posten des Jahresabschlusses)

Wir verweisen hierzu auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage 7.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die Anlage 7 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2025 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2024 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2025 und 2024:

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Sachanlagen	708	6	733	6	-25
Finanzanlagen	2	0	2	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	710	6	735	6	-25
Vorräte	15.266	137	13.920	129	1.346
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-7.533	-67	-7.131	-66	-402
Forderungen im Verbundbereich	365	3	493	5	-128
Sonstige Vermögensgegenstände	195	2	360	3	-165
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0	10	0	-2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	8.301	75	7.652	71	649
Liquide Mittel	2.153	19	2.441	23	-288
	11.164	100	10.828	100	336

Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gezeichnetes Kapital	150	1	150	1	0
Rücklagen	11	0	11	0	0
Bilanzgewinn	2.400	21	2.074	20	326
Eigenkapital	2.561	22	2.235	21	326
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.472	68	7.633	71	-161
Langfristiges Fremdkapital	7.472	68	7.633	71	-161
Steuerrückstellungen	11	0	11	0	0
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	756	7	755	7	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313	3	143	1	170
Kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich	11	0	11	0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	40	0	40	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.131	10	960	8	171
	11.164	100	10.828	100	336

In der Analyse der Vermögenslage werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen, abweichend zu den Angaben im Anhang, insgesamt als langfristig dargestellt.

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 336 auf TEUR 11.164 erhöht. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen ein höherer Bestand der Vorräte (um TEUR 1.346) vermindert um vereinnahmte Anzahlungen auf Erschließungsmaßnahmen (Erhöhung um TEUR 402), die vom Vorratsvermögen aktivisch abgesetzt werden.

Die **Sachanlagen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um die planmäßigen Abschreibungen vermindert (um TEUR 25). Zugänge sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Die **Vorräte** gliedern sich wie folgt auf:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	Veränderung +/- TEUR
Erschließungs- und Baumaßnahmen	6.447	6.146	301
Grundstücksflächen	8.819	7.774	1.045
	15.266	13.920	1.346

Den **noch nicht abgeschlossenen Erschließungs- und Baumaßnahmen** (TEUR 6.447) stehen **erhaltene Anzahlungen auf Erschließungsmaßnahmen** (ohne Anzahlungen auf Grundstücke) von TEUR 7.533 gegenüber.

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 301.

Der Ausweis der bewerteten **Grundstücksflächen** erhöht sich um insgesamt TEUR 1.045. Angeschafft wurden Flächen von 80.814 m^2 einschließlich Tausch- und Ersatzflächen. Es wurden insgesamt Flächen von 30.542 m^2 verkauft. Dem aktuellen Sachstand folgend sind 15.091 m^2 von ursprünglich angeschafften Flächen als dauerhaft wertgemindertes Grünland anzusehen. Diese wurden entsprechend dem auf das Vorratsvermögen anzuwendenden strengen Niederstwertprinzip bewertet. Der gesamte Flächenbestand der Gesellschaft zum 31. Dezember des Berichtsjahres beträgt nunmehr 455.529 m^2 (Vorjahr: 405.257 m^2).

Die **Forderungen im Verbundbereich** (TEUR 365) resultieren im Wesentlichen aus der Finanzierung der Maßnahmen an der Haupt- und Realschule Bad Essen sowie dem Feuerwehrgerätehaus Bohmte. Die Maßnahmen sind durch die Gesellschaft fremdfinanziert.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beruhen im Wesentlichen auf Forderungen aus Steuerüberzahlungen und -erstattungen.

Zur Veränderung der **Liquiden Mittel** verweisen wir auf die sich unter Punkt D.III.2. anschließende Kapitalflussrechnung.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 326 (= 14,6 %) auf TEUR 2.561 erhöht. Die Veränderung resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 (TEUR 326).

Die **bilanzielle Eigenkapitalquote** der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag bei erhöhter Bilanzsumme 22,9 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 20,6 %). Bezieht man noch die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die Betrachtung mit ein, so ergibt sich insgesamt ein langfristig verfügbares Kapital von TEUR 10.033, das sind 90,0 % des Gesamtkapitals bei insgesamt erhöhter Bilanzsumme.

Das **kurzfristig verfügbare Kapital** (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) hat sich um TEUR 171 auf TEUR 1.131 erhöht. Ursächlich ist im Wesentlichen die stichtagsbedingte Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (um TEUR 170). Diese waren zum Zeitpunkt der Prüfung vollständig getilgt.

Zur Veränderung der **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verweisen wir auf die sich unter Punkt D.III.2. anschließende Kapitalflussrechnung. Die Tilgung von Krediten beinhaltet neben den planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen.

Die **übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

		TEUR	2025 TEUR	2024 TEUR
	Periodenergebnis	326		-3
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25		25
+	Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	1		156
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-777		-2.249
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	170		750
+	Zinsaufwendungen	230		241
+ / -	Ertragsteueraufwand/-ertrag	64		-1
-	Ertragsteuerzahlungen	-64		-86
=	**Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**		-25	-1.167
=	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit**		0	0
+	Kapitaldiensterstattungen durch die Gemeinden	142		176
-	Auszahlungen zu Kapitaldiensterstattungen der Gemeinden	-14		-13
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0		2.300
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten einschließlich Sondertilgungen	-161		-192
-	Gezahlte Zinsen	-230		-241
=	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit**		-263	2.030
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-288	863
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.441		1.578
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**		2.153	2.441
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+	Zahlungsmittel		2.153	2.441
			2.153	2.441

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2025 und 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2025		2024		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	1.239		652		587
Betriebsleistung	1.239	100	652	100	587
Materialaufwand	-542	-44	-338	-52	-204
Personalaufwand	-13	-1	-12	-2	-1
Abschreibungen	-25	-2	-25	-4	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40	-3	-38	-6	-2
Betriebsaufwand	-620	-50	-413	-64	-207
Betriebsergebnis	619	50	239	36	380
Finanzergebnis	-229		-241		12
Ergebnis vor Ertragsteuern	390		-2		392
Ertragsteuern	-64		-1		-63
Jahresergebnis	326		-3		329

Die **Betriebsleistung** der Gesellschaft hat sich gegenüber 2024 um TEUR 587 auf TEUR 1.239 verbessert. Aus Grundstücksverkäufen konnten Erlöse in Höhe von TEUR 1.152 (Vorjahr: TEUR 533) realisiert werden. Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 20) enthalten Stromeinspeisevergütungen aus den Photovoltaikanlagen. Die Mieteinnahmen sind mit TEUR 70 (Vorjahr TEUR 79) ausgewiesen. Die Mieteinnahmen beinhalten auch Pachten für im Anlagevermögen enthaltenes Grundvermögen.

Der **Materialaufwand** (TEUR 542) besteht im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen und Bewertungsabschlägen (insgesamt TEUR 526). Die Gesellschaft veräußerte Flächen von 30.542 m^2.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** (TEUR 25) sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von TEUR 40 zeigen sich gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Vergleich zu 2024 um TEUR 380 auf TEUR 619 verbessert.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 12 verbessert (TEUR 229, Vorjahr: TEUR 241). Dies ist eine Folge der kurzfristigen Zinsvereinbarungen, deren Anpassungen an den Kapitalmarkt und neu aufgenommener Darlehen. Unverändert fortschreitend sind jedoch planmäßige Tilgungen.

Insgesamt ergibt sich in 2025 ein **Jahresüberschuss** von TEUR 326 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 3); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 329 verbessert.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGS

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 29 EigBetrVO Nds. beachtet. Dies entspricht weitestgehend § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG. Dies und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG“ haben wir zugrundegelegt.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 6 dargestellt.

Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Wirtschaftliche Führung

Die Prüfung, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wurde, haben wir anhand des Schriftgutes, der uns erteilten Auskünfte und den Vorgaben der Gesellschafterversammlung durchgeführt. Auch zwischenzeitlich eingetretene nicht vorhersehbare Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse wurden in die Beurteilung einbezogen. Verluste aus Grundstücksgeschäften werden von den Gesellschaftern regelmäßig ausgeglichen. Wir haben keine Feststellungen getroffen, dass die Gesellschaft nicht wirtschaftlich geführt wird.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), Bad Essen, unter dem Datum vom 21. August 2026 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), Bad Essen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), Bad Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), Bad Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 158 NKomVG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung verantwortlichen Gesellschafterversammlung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Die Gesellschafterversammlung ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 158 NKomVG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

Wir erstatten diesen Prüfungsbericht in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Osnabrück, 21. August 2026

INTECON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

sign-me

Signiert von SVEN
SPRECKELMEIER
am 31.08.2026

Spreckelmeier
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

ANLAGE 1

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

A K T I V A

		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**		
I.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	670.806,46	685.877,46
2.	Technische Anlagen und Maschinen	36.819,50	46.715,00
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,50	0,50
		707.626,46	732.592,96
II.	Finanzanlagen		
1.	Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	2.100,00	2.100,00
		709.726,46	734.692,96
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**		
I.	Vorräte		
1.	Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen	6.447.414,61	6.146.130,73
2.	Grundstücke	8.818.958,65	7.774.257,08
		15.266.373,26	13.920.387,81
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	422,53	0,00
2.	Forderungen gegen Gesellschafter	364.989,01	493.333,18
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	194.977,49	359.941,54
		560.389,03	853.274,72
III.	Guthaben bei Kreditinstituten	2.152.692,07	2.441.032,40
		17.979.454,36	17.214.694,93
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	7.590,37	9.855,94
		18.696.771,19	17.959.243,83

ANLAGE 1

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

P A S S I V A

		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A.	**EIGENKAPITAL**		
I.	Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00
II.	Kapitalrücklage	10.680,83	10.680,83
III.	Gewinnvortrag	2.074.307,29	2.077.237,13
IV.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	326.170,81	-2.929,84
		2.561.158,93	2.234.988,12
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**		
1.	Steuerrückstellungen	11.431,55	11.431,55
2.	Sonstige Rückstellungen	756.089,50	755.089,50
		767.521,05	766.521,05
C.	**VERBINDLICHKEITEN**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.471.420,85	7.633.218,72
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.532.878,17	7.130.756,29
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.600,44	142.762,68
4.	Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen	10.777,73	10.777,73
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	8.896,43	4.936,94
		15.336.573,62	14.922.452,36
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	31.517,59	35.282,30
		18.696.771,19	17.959.243,83

ANLAGE 2

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

		2025 EUR	2024 EUR
1.	Umsatzerlöse	1.238.994,45	652.025,31
		1.238.994,45	652.025,31
2.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen	-525.948,77	-332.296,14
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.026,25	-5.877,32
		-541.975,02	-338.173,46
	Rohergebnis	697.019,43	313.851,85
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-10.800,00	-9.900,00
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.426,40	-2.112,00
	- davon für Altersversorgung: EUR 1.213,20 (Vorjahr: EUR 1.056,00)		
		-13.226,40	-12.012,00
4.	Abschreibungen	-24.966,50	-25.309,00
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.288,25	-37.740,90
		619.538,28	238.789,95
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	719,00	0,00
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-229.902,72	-241.304,40
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64.183,75	-415,39
9.	**Ergebnis nach Steuern**	326.170,81	-2.929,84
10.	**Jahresüberschuss/-fehlbetrag**	326.170,81	-2.929,84

**KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG)
BAD ESSEN**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Essen und ist beim Amtsgericht Osnabrück im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1743 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) wurden angewandt.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundsätzlich wurden die relevanten Ansatz- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) angewandt.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Nutzungsdauer für Gegenstände des Anlagevermögens erfolgt in Anlehnung an die seitens des BMF veröffentlichten allgemeinen Abschreibungstabellen, die im Wesentlichen der betrieblichen Nutzungsdauer und somit auch den handelsrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die steuerlich anzuwendende Bewertungsfreiheit für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis EUR 150,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG findet keine Anwendung.

Gegenstände des Sachanlagevermögens einschließlich geringwertiger Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert und, sofern sie abnutzbar sind, entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen reduziert. Die Vermögensgegenstände werden linear, Zugänge grundsätzlich pro rata temporis abgeschrieben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem aufgestellten und als Seite 6 beigefügten Anlagennachweis zu entnehmen.

Die Grundstücksflächen des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennbetrag.

Die Rückstellungen sind mit dem zur Erfüllung nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wahrscheinlich notwendigen Betrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. ANGABEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Die Bewertung des Vorratsvermögens (Flächenbewertung und Erschließungsmaßnahmen) erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Das Stammkapital beträgt EUR 150.000,00.

Die Geschäftsanteile werden von den Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln wie folgt gehalten:

	Anteile	%
Gemeinde Bad Essen	43	33,08
Gemeinde Bohmte	44	33,84
Gemeinde Ostercappeln	43	33,08
	130	100,00

	Anfangs-bestand EUR	Zugänge EUR	Entnahmen EUR	Endbestand EUR
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
Kapitalrücklage	10.680,83	0,00	0,00	10.680,83
Gewinnvortrag	2.077.237,13	-2.929,84	0,00	2.074.307,29
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-2.929,84	326.170,81	2.929,84	326.170,81
	2.234.988,12	323.240,97	2.929,84	2.561.158,93

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Anfangs-bestand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Steuerrückstellungen	11.431,55	0,00	0,00	0,00	11.431,55
Rückstellungen für Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung	22.000,00	-22.000,00	0,00	23.000,00	23.000,00
Rückstellungen für ausstehende Erschließung	733.089,50	0,00	0,00	0,00	733.089,50
	766.521,05	-22.000,00	0,00	23.000,00	767.521,05

Die Rückstellungen sind ausreichend bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen zwei und fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.390.771,15 (2.062.446,93)	3.998.649,70 (5.464.771,79)	82.000,00 (106.000,00)	7.471.420,85 (7.633.218,72)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.532.878,17 (7.130.756,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.532.878,17 (7.130.756,29)
Erhaltene Anzahlungen von Gesellschaftern	10.777,73 (10.777,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.777,73 (10.777,73)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.600,44 (142.762,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	312.600,44 (142.762,68)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.896,43 (4.936,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	8.896,43 (4.936,94)
	11.255.923,92 (9.351.680,57)	3.998.649,70 (5.464.771,79)	82.000,00 (106.000,00)	15.336.573,62 (14.922.452,36)

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundstücksbelastungen und Ausfallbürgschaften der Gemeinden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten solche aus Steuern in Höhe von EUR 0,00 (VJ.: EUR 273,74).

IV. ANGABEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt auf:

Tätigkeitsbereich:	EUR
Vermietung	70.186,72
Grundstücksverkäufe	1.152.089,12
Sonstige	16.718,61
Summe Umsatzerlöse	1.238.994,45

V. SONSTIGE ANGABEN

Die anfallenden Arbeiten werden von Mitarbeitern der Gesellschaftergemeinden durchgeführt.

Geschäftsführer für das Berichtsjahr sind die Bürgermeister/-innen

Timo Natemeyer,
Markus Kleinkauertz,
Erik Ballmeyer.

Bezüge an die Geschäftsführung im Sinne von § 285 Nr. 9 und 10 HGB (§ 23 EigBetrVO Niedersachsen) wurden in Höhe von EUR 3.600,00 ausgezahlt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren:

Name	Beruf
Elke Matthey, 49152 Bad Essen	Buchhändlerin
Carsten Meyer, 49152 Bad Essen	Kommunalbeamter
Jens Strebe, 49152 Bad Essen	Projektmanager
Martin Schütz, 49163 Bohmte	Leiter Rechnungswesen
Hildegard Sundmäker, 49163 Bohmte	Kauffrau
Marcus Unger, 49163 Bohmte-Herringhausen	Kaufmann für Versicherungen und Finanzen
Daniela Düvel-Egbert, 49179 Ostercappeln	Betriebswirtin
Friedrich Steffen, 49179 Ostercappeln	Landwirtschaftsmeister
Alexander Wagenleitner, 49179 Ostercappeln-Venne	Geschäftsführer

Das Honorar des Abschlussprüfers gem. § 285 Nr. 17 a HGB beträgt TEUR 10 und betrifft ausschließlich Prüfungsleistungen. Weitere Leistungen wurden nicht erbracht.

VI. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Bad Essen, den 9. Juli 2025

Timo Natemeyer (Geschäftsführer)	Markus Kleinkauertz (Geschäftsführer)	Erik Ballmeyer (Geschäftsführer)

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			
	1. Jan. 2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2025 EUR
I. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	977.379,45	0,00	0,00	977.379,45
2. Technische Anlagen und Maschinen	204.765,09	0,00	0,00	204.765,09
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.578,00	0,00	0,00	18.578,00
	1.200.722,54	0,00	0,00	1.200.722,54
II. FINANZANLAGEN				
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	2.100,00	0,00	0,00	2.100,00
	1.202.822,54	0,00	0,00	1.202.822,54

AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
1. Jan. 2025 EUR	Zuführungen EUR	Auflösungen EUR	31. Dez. 2025 EUR	31. Dez. 2025 EUR	31. Dez. 2024 EUR
291.501,99	15.071,00	0,00	306.572,99	670.806,46	685.877,46
158.050,09	9.895,50	0,00	167.945,59	36.819,50	46.715,00
18.577,50	0,00	0,00	18.577,50	0,50	0,50
468.129,58	24.966,50	0,00	493.096,08	707.626,46	732.592,96
0,00	0,00	0,00	0,00	2.100,00	2.100,00
468.129,58	24.966,50	0,00	493.096,08	709.726,46	734.692,96

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)

Lagebericht zum Jahresabschluss 2025

Bei einer Summe von 18.696.771,19 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 326.170,81 € ab. In 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag von 2.929,84 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24.966,50 € verringert, das Umlaufvermögen erhöhte sich um 764.759,43 €. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2025 insgesamt 2.152.692,07 €. Das Eigenkapital am 31.12.2025 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.561.158,93 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 414.121,26 € auf 15.336.573,62 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 161.797,87 € auf 7.471.420,85 €.

In 2025 konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten weiterveräußert werden. Die Kaufpreiszahlungen sind zur Darlehnstilgung verplant und zu verwenden. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten wurden bzw. werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

Die Erschließungsplanungen für die Baugebiete „Im Heidegrund“ (Ortschaft Bohmte) und „Im Gänseorte“ (Ortschaft Hunteburg) befinden sich in Bearbeitung. Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Im Heidegrund“ werden im Frühjahr 2026 beginnen.

Die Vermarktung im Baugebiet „In der Oelinger Heide“ verläuft weiterhin positiv. Der geplante Endausbau soll wie geplant im Frühjahr 2026 beginnen.

Der Endausbau der Erschließungsstraße „Bachstelzenweg“ in der Ortschaft Herringhausen wurde abgeschlossen. Das Projekt kann jedoch noch nicht abgeschlossen werden, da ein Teilausbau der Erschließungsstraße „Dübberort“ verschoben werden musste.

Der Vertrag zum Tausch der Flächen ehem. Höing mit der Claas Vermögensgesellschaft wurde rückabgewickelt. Hier ist nun der Abriss und eine Überplanung der Flächen mit einem Bebauungsplan vorgesehen.

Nach dem Jahresabschluss werden die bisher aufgelaufenen Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren. Grundlage ist die von der INTECON erstellte Aufstellung.

Aufwendungen für die Oberschule (vormals Haupt- und Realschule) Bad Essen und das Feuerwehrgerätehaus Bohmte werden jährlich mit der Gemeinde abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 10.800,00 € sehr gering.

Die Gemeinden sind weiter bemüht, die noch im Eigentum der KSG stehenden Gewerbe- und Baugrundstücke zeitnah zu veräußern.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für die kommenden Geschäftsjahre wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Negative Einflüsse außergewöhnlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Diese liegen in der differenzierten Wahrnehmung von Immobilienteilmärkten und der individuellen zielgerichteten Kundenansprache. Vor dem Hintergrund eines aktiven Portfolio-Managements dienen Investitionen der Erhaltung und Steigerung der Marktfähigkeit der Bestände.

Risikomanagement

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Kalkulationsergebnisse bzw. zu Preisminderungen / Kostensteigerungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Bisher aufgelaufene Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen werden mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren.

Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die allgemeine demographische Entwicklung auch in den nächsten Jahren zur Veränderung der Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Wohnraumbebauung führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

(Timo Natemeyer)
Geschäftsführer

RECHTLICHE, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Essen und ist beim Amtsgericht Osnabrück im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1743 eingetragen.

II. Geschäftsführung und Vertretungsbefugnis

Mitglieder der Geschäftsführung für das Berichtsjahr sind:

Timo Natemeyer, Bürgermeister der Gemeinde Bad Essen,
Markus Kleinkauertz, Bürgermeister der Gemeinde Bohmte,
Erik Ballmeyer, Bürgermeister der Gemeinde Ostercappeln.

Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken ist erteilt an:

Silke Bulthaup, Bad Essen,
Thomas Rehme, Bohmte,
Michael Borgmeier, Ostercappeln.

III. Gesellschafterversammlung

Zur Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

IV. Stammkapital

Das Stammkapital beträgt EUR 150.000,00.

V. Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung am 8. Oktober 2025 wurden unter anderem die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024.
- Der Jahresfehlbetrag 2024 soll auf neuer Rechnung verrechnet werden.
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024.
- Die Übertragung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 und des Lageberichtes 2025 an die INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Osnabrück.

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft unterliegt durch den Verzicht auf die Gemeinnützigkeit ab dem 1. Januar 2004 der Regelbesteuerung nach dem KStG und dem GewStG. Eine Veranlagung bis 2023 ist bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung erfolgt.

C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die anschließende Verwertung von Grundstücken für den Wohnungsbau sowie für die gewerbliche und industrielle Nutzung.

Dazu gehört auch insbesondere:

1. die Übernahme der Erschließung von Baugebieten durch zu beauftragende Unternehmen,

2. die Durchführung aller Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf den Altkreis Wittlage.

II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

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?

Ein Aufsichtsrat wurde nicht installiert. Die getroffenen Regelungen der Satzung - auch im Hinblick auf den Katalog der zustimmungspflichtigen Geschäfte - erscheinen geeignet.

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

Im Berichtsjahr 2025 hat eine Gesellschafterversammlung stattgefunden. Die Versammlung war ordnungsgemäß protokolliert. Die Niederschrift der Versammlung haben wir eingesehen.

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

Der Geschäftsführer Timo Natemeyer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der IBE Immobiliengesellschaft Bad Essen mbH, der Hafen Wittlager Land GmbH und der Sole- und Kurpark Bad Essen GmbH. Der Geschäftsführer Markus Kleinkauertz ist Mitglied des Aufsichtsrates der Hafen Wittlager Land GmbH. Der Geschäftsführer Erik Ballmeyer ist Mitglied des Aufsichtsrates der Hafen Wittlager Land GmbH.

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 Geschäftsführung erhält eine geringe Aufwandsentschädigung. Insoweit sind weitere Ausführungen hier entbehrlich.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Die Zuständigkeiten sind regional auf die einzelnen Gemeindegebiete abgegrenzt. Erörterungen erfolgen in der Gesellschafterversammlung bzw. über informelle Abstimmungen der Geschäftsführer. Die Vorgehensweise entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Nein, keine Feststellungen.

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

Die Geschäftsführung erfolgt auf Basis der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung. Eine explizite Dokumentation der Gesellschaft zur Korruptionsprävention besteht nicht.

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

Aufgrund der Größe der Gesellschaft und der flachen Unternehmenshierarchie nicht erforderlich. Handelnde Personen sind die Geschäftsführer, Prokuristen bzw. die von ihnen ernannten Vertreter. Weitere Personen sind für die Gesellschaft nicht aktiv.

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

Die Ablage der Verträge ist geordnet.

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?

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Zu Frage a) und b):
Das Unternehmen führt Projekt- sowie Finanzierungsakten, aus denen die Entwicklung der Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen und sonstiger durchgeführter Maßnahmen im Einzelnen ersichtlich sind. Die Auswertung dieser Daten fließt in die laufende Tätigkeit ein. Ein Wirtschaftsplan wurde bisher nicht aufgestellt. Bei wesentlicher Erweiterung der Erschließungsaufgaben sollte ein jährlicher Wirtschaftsplan aufgestellt werden.

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

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen.

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

Die Geschäftsführung wird regelmäßig über den Liquiditätsstatus informiert. Die Projekte werden einzeln überwacht.

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

Bei der Unternehmensgröße und -struktur ist ein zentrales Cash-Management nicht erforderlich.

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

Die Forderungsbearbeitung ist ordnungsgemäß.

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

Bei der derzeitigen Unternehmensgröße und -struktur wird von der Geschäftsführung ein planmäßiges Controlling für nicht erforderlich gehalten.

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

Tochterunternehmen oder Beteiligungen bestehen nicht bzw. werden nicht gehalten.

4. Risikofrüherkennungssystem

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

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

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

Zu Fragenkreis 4:
Ein implementiertes ausdrückliches Risikofrüherkennungssystem besteht nicht und wird aufgrund Größe und Struktur der Gesellschaft seitens der Geschäftsführung für entbehrlich gehalten.
Die Geschäftsführung akquiriert nur gezielt Flächen, soweit eine wirtschaftliche Verwertung möglich erscheint.
Jede einzelne Maßnahme wird gesondert erfasst und in einer manuellen Kostenrechnung dokumentiert, um mögliche Defizite, die aus Gemeindeinteresse (Wirtschaftsförderung) entstehen, auch von dieser Gemeinde einfordern zu können.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- *Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?*
- *Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?*
- *Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?*
- *Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?*

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- *Erfassung der Geschäfte*
- *Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse*
- *Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung*
- *Kontrolle der Geschäfte?*

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Zu Fragenkreis 5:
Der Fragenkreis "Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate" ist nicht einschlägig, da keines der genannten Finanzgeschäfte geführt worden ist.

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?

b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Zu Fragenkreis 6:
Eine interne Revision besteht nicht. Der Landkreis Osnabrück als übergeordnete Aufsichtsbehörde hat ein Prüfungsrecht und nimmt dieses auch wahr.

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

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

Nein, keine Feststellungen.

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

Vorgenannte Kredite werden nicht 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, keine Feststellungen.

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

Nein, keine Feststellungen.

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, keine gegenteiligen Feststellungen.

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, keine Feststellungen.

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

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen.

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

Trifft nicht zu.

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

Trifft nicht zu.

9. Vergaberegelungen

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

Keine negativen Feststellungen.

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

Keine gegenteiligen Feststellungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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

Eine D&O-Versicherung für den Berichtszeitraum besteht bei der Gothaer Allgemeine Versicherung AG.

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

Zu a) bis e) und g):
Ein Überwachungsorgan wurde nicht installiert. Daher sind weitere Ausführungen hier entbehrlich.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Die Gesellschaft verfügt ausschließlich über betriebsnotwendiges Vermögen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen bewertet und enthalten weder stille Reserven noch stille Lasten.

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?

Teilweise lagen die Flächenankaufspreise über den derzeit realisierbaren Grundstückswerten. Etwaige Verluste aus diesen Geschäften wurden und werden von der Belegenheitsgemeinde ausgeglichen.

12. Finanzierung

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

Wir verweisen auf den Prüfungsbericht Abschnitt D. III. 1. Die allgemeinen Finanzierungsregeln wurden eingehalten. Die Umsetzung der Grundstücksvorräte ist kurzfristig vorgesehen. Bei nachlassender Nachfrage ist die Finanzierung gesichert.

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

Trifft nicht zu.

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

Trifft nicht zu.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen und entspricht dem Zweck der Gesellschaft.

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

Trifft für das Berichtsjahr nicht zu. Keine gegenteiligen Feststellungen.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen (dargestellt am Rohergebnis in TEUR):

• Mieten	TEUR 70
• Flächenverkäufe	TEUR 1.152
• Sonstige (Photovoltaik etc.)	TEUR 17
	TEUR 1.239

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein, keine Feststellungen.

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

Nein, keine Feststellungen.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es bestehen keine Konzessionsverträge.

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?

Keine Feststellungen für das Berichtsjahr.

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

Ja. Insgesamt sind die Projekte vorsichtig kalkuliert.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

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

Trifft für das Berichtsjahr nicht zu.

Bei angemessener Kalkulation der Grundstückspreise und Erschließungsarbeiten und deren regelmäßiger Kontrolle ist die Ertragslage der Gesellschaft stabil.

Der Verlustausgleich aus Grundstücks- und Erschließungsgeschäften ist der Gesellschaft durch die Gesellschafter zugesichert. Dieser wird stets im Rahmen der Endabwicklung der einzelnen Gebiete vorgenommen.

AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2025

A. BILANZ

A K T I V A

A. Anlagevermögen 2

B. Umlaufvermögen 5

C. Rechnungsabgrenzungsposten 11

P A S S I V A

A. Eigenkapital 12

B. Rückstellungen 13

C. Verbindlichkeiten 13

D. Rechnungsabgrenzungsposten 16

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 17

A. BILANZ

A K T I V A

A. Anlagevermögen		EUR	709.726,46
	Vorjahr	EUR	734.692,96

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Sachanlagen	707.626,46	732.592,96
Finanzanlagen	2.100,00	2.100,00
	709.726,46	734.692,96

I. Sachanlagen		EUR	707.626,46
	Vorjahr	EUR	732.592,96

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	670.806,46	685.877,46
Technische Anlagen und Maschinen	36.819,50	46.715,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,50	0,50
	707.626,46	732.592,96

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken EUR 670.806,46

Vorjahr EUR 685.877,46

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Gebäude Buersche Str. 53, Bad Essen - Rabber	233.381,00	242.987,00
Grundstück Mühlenstraße 1, Schwagstorf	118.286,35	118.286,35
Gebäude Hügelstraße 35, Schwagstorf	105.828,00	109.688,00
Erbbaugrund Westerbruch Ost, Bad Essen	100.346,12	100.346,12
Gebäude Mühlenstraße 1, Schwagstorf	52.965,00	54.570,00
Grundstück Schwegerhoffstraße, Schwagstorf	37.145,78	37.145,78
Grundstück Buersche Str. 53, Bad Essen - Rabber	17.700,92	17.700,92
Grundstück Hügelstraße 35, Schwagstorf	5.153,29	5.153,29
	670.806,46	685.877,46

Der Posten entwickelt sich wie folgt:

	EUR
Stand 01.01.	685.877,46
Abschreibung	-15.071,00
Stand 31.12.	670.806,46

Der Ausweis betrifft die vermieteten und verpachteten Grundstücke und Gebäude der Gesellschaft.

2.	**Technische Anlagen und Maschinen**		EUR	36.819,50
		Vorjahr	EUR	46.715,00

Der Posten entwickelt sich wie folgt:

	EUR
Stand 01.01.	46.715,00
Abschreibung	-9.895,50
Stand 31.12.	36.819,50

Der Ausweis betrifft die Photovoltaikanlagen der Gesellschaft.

3.	**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**		EUR	0,50
		Vorjahr	EUR	0,50

Der Ausweis betrifft Friedenszeichen, mit deren Aufstellung in den Gemeinden langfristig für die Gesellschaft geworben wird.

Die Bestände zum Bilanzstichtag sowie die Abschreibungen sind mit der Anlagenbuchhaltung abgestimmt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

II.	**Finanzanlagen**		EUR	2.100,00
		Vorjahr	EUR	2.100,00

1.	**Geschäftsguthaben bei Genossenschaften**		EUR	2.100,00
		Vorjahr	EUR	2.100,00

Der Ausweis betrifft Genossenschaftsanteile an der BürgerWärme Bohmte eG.

B. Umlaufvermögen

	EUR	17.979.454,36
Vorjahr	EUR	17.214.694,93

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Vorräte	15.266.373,26	13.920.387,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	560.389,03	853.274,72
Guthaben bei Kreditinstituten	2.152.692,07	2.441.032,40
	17.979.454,36	17.214.694,93

I. Vorräte

	EUR	15.266.373,26
Vorjahr	EUR	13.920.387,81

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen	6.447.414,61	6.146.130,73
Grundstücke	8.818.958,65	7.774.257,08
	15.266.373,26	13.920.387,81

Die Vorräte wurden zum Bilanzstichtag durch eine Stichtagsinventur (Flächenaufstellung) nachgewiesen.

1. Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen

EUR 6.447.414,61
Vorjahr EUR 6.146.130,73

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Erschließung Oelinger Heide	3.391.444,33	3.090.160,45
Erschließung Sonnenbrink/Hinterfelde	1.574.346,80	1.574.346,80
Erschließung Harpenfeld	662.353,40	662.353,40
Erschließung An der Lammert	516.746,80	516.746,80
Erschließung Rabber West II	302.523,28	302.523,28
	6.447.414,61	6.146.130,73

Zu den noch nicht abgeschlossenen Erschließungs- und Baumaßnahmen verweisen wir auch auf die unter Pos. C. 2. der Passiva bilanzierten erhaltenen Anzahlungen.

2. Grundstücke

	EUR	8.818.958,65
Vorjahr	EUR	7.774.257,08

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bestand Bohmte, Im Heidegrund	2.073.120,13	1.907.209,87
Bestand Bohmte, In der Oelinger Heide	1.241.435,24	1.402.393,06
Bestand Hunteburg, Im Gänseorte	1.102.819,55	894.901,30
Bestand Stirpe-Oelingen, Flächen Höing	876.936,49	876.936,49
Bestand Bohmte, Welplage Im Busche	582.723,00	582.532,50
Bestand Bohmte, Tausch- und Ersatzfläche Niemeyer	440.730,18	547.258,34
Bestand Bohmte, Herringhausen BG Reller	485.950,96	327.229,05
Bestand Bad Essen, Wohnbauflächen Harpenfeld	247.805,25	246.850,52
Bestand Bohmte, Herringhausen (Broscheit)	0,00	202.307,99
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzflächen Schwagstorf	146.306,74	146.306,74
Bestand Bad Essen, Rabber West II	113.710,00	113.710,00
Bestand Bohmte, B51 Ersatzflächen Niemeyer	100.000,00	100.000,00
Bestand Stirpe-Oelingen, Tausch- und Ersatzflächen	94.770,60	94.770,60
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzfläche	73.960,46	73.960,46
Bestand Bohmte, Am Freibad	31.036,80	68.663,76
Bestand Bohmte, Hinter dem Busche	44.183,43	44.183,43
Bestand Bohmte, Grund Ellebrecht	41.009,66	41.009,66
Bestand Bohmte, Grund Gerwin	39.513,18	39.513,18
Bestand Bohmte, Sonnenbrink/Hinterfelde	37.238,39	37.238,39
Bestand Bohmte, An der Lammert	23.773,14	23.773,14
Bestand Bohmte, Bremer Straße Nord (DLRG)	5.412,86	2.955,60
Bestand Bohmte, Vorbehaltsfläche MGP	553,00	553,00
Bestand Bohmte, Landw. Fläche Gerd Witte	1.015.969,59	0,00
	8.818.958,65	7.774.257,08

Zu den Anzahlungen verweisen wir auch auf die unter Pos. C. 2. der Passiva bilanzierten erhaltenen Anzahlungen.

Der Flächenbestand stellt sich wie folgt dar:	31.12.2025 m²	31.12.2024 m²
Bestand Bohmte, Tausch- und Ersatzfläche Niemeyer	29.960,00	31.960,00
Bestand Bohmte, An der Lammert	1.293,00	1.293,00
Bestand Bad Essen, Rabber West II	3.790,00	3.790,00
Bestand Bohmte, In der Oelinger Heide	40.014,00	45.202,00
Bestand Bohmte, Grund Ellebrecht	18.357,00	18.357,00
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzfläche	16.894,00	16.894,00
Bestand Bohmte, Im Heidegrund	36.309,00	36.309,00
Bestand Bohmte, Sonnenbrink/Hinterfelde	1.113,00	1.113,00
Bestand Bohmte, Hinter dem Busche	629,00	629,00
Bestand Bohmte, Am Freibad	9.699,00	9.699,00
Bestand Bohmte, Grund Gerwin	17.491,00	17.491,00
Bestand Stirpe-Oelingen, Tausch- und Ersatzflächen	23.708,00	23.708,00
Bestand Bohmte, Welplage Im Busche	18.440,00	18.440,00
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzflächen Schwagstorf	63.964,00	63.964,00
Bestand Bohmte, Herringhausen BG Reller	2.265,00	2.265,00
Bestand Bohmte, Landw. Fläche Gerd Witte	80.801,00	0,00
Bestand Bad Essen, Wohnbauflächen Harpenfeld	4.930,00	4.917,00
Bestand Stirpe-Oelingen, Flächen Höing	36.056,00	36.056,00
Bestand Hunteburg, Im Gänseorte	35.136,00	35.136,00
Bestand Bohmte, Herringhausen (Broscheit)	0,00	23.354,00
Bestand Bohmte, B51 Ersatzflächen Niemeyer	14.680,00	14.680,00
	455.529,00	405.257,00

Zu den auf die Vorräte angewandten Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände EUR 560.389,03

Vorjahr EUR 853.274,72

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	422,53	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	364.989,01	493.333,18
Sonstige Vermögensgegenstände	194.977,49	359.941,54
	560.389,03	853.274,72

2. Forderungen gegen Gesellschafter EUR 364.989,01

Vorjahr EUR 493.333,18

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Gemeinde Bad Essen	188.034,44	212.034,44
Gemeinde Ostercappeln	10.784,24	10.784,24
Gemeinde Bohmte	166.170,33	270.514,50
	364.989,01	493.333,18

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen gegen die Gemeinden für die Durchführung von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie aus der Endabwicklung von Bau- und Erschließungsgebieten.

3. Sonstige Vermögensgegenstände EUR 194.977,49

Vorjahr EUR 359.941,54

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Sonstige Forderungen	1.138,53	1.583,54
Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	74.985,00	70.944,00
Forderung Umsatzsteuer	1.089,96	0,00
Körperschaftsteuerrückforderung	117.764,00	287.414,00
	194.977,49	359.941,54

Die sonstigen Forderungen des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen Guthaben aus überzahlten IHK - Beiträgen.

III. Guthaben bei Kreditinstituten EUR 2.152.692,07

Vorjahr EUR 2.441.032,40

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Sparkasse Osnabrück, Konto-Nr. 1610102152	1.516.936,36	1.772.929,39
Sparkasse Osnabrück, Konto-Nr. 1610125336	138.384,22	124.990,03
Volksbank Bramgau-Wittlage eG, Konto Nr. 50061500	497.371,49	543.112,98
	2.152.692,07	2.441.032,40

Die ausgewiesenen Bankguthaben stimmen, unter Berücksichtigung von zeitlichen Buchungsunterschieden, mit den Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein.

C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		EUR	7.590,37
		Vorjahr	EUR	9.855,94

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen einen von der Gesellschaft gewährten rückzahlbaren Zuschuss für den Bau einer Photovoltaikanlage, der hier für einen Restzeitraum von 35 Monaten abgegrenzt wird (Gesamtlaufzeit der Maßnahme 20 Jahre).

P A S S I V A

A.	**Eigenkapital**	EUR	2.561.158,93
		Vorjahr EUR	2.234.988,12

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00
Kapitalrücklage	10.680,83	10.680,83
Bilanzgewinn	2.400.478,10	2.074.307,29
	2.561.158,93	2.234.988,12

I.	**Gezeichnetes Kapital**	EUR	150.000,00
		Vorjahr EUR	150.000,00

Die Höhe des gezeichneten Kapitals ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

II.	**Kapitalrücklage**	EUR	10.680,83
		Vorjahr EUR	10.680,83

Die Höhe der Kapitalrücklage ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

III.	**Gewinnvortrag**	EUR	2.074.307,29
		Vorjahr EUR	2.077.237,13

Der Gewinnvortrag mindert sich um den Jahresfehlbetrag des Vorjahres.

IV.	**Jahresüberschuss/-fehlbetrag**	EUR	326.170,81
		Vorjahr EUR	-2.929,84

Über die Verwendung des Jahresüberschusses hat die Gesellschafterversammlung zu beschließen.

B. Rückstellungen

	EUR	767.521,05
Vorjahr	EUR	766.521,05

1. Steuerrückstellungen

	EUR	11.431,55
Vorjahr	EUR	11.431,55

	1.1.2025 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2025 EUR
Gewerbesteuerrückstellung	11.431,55	0,00	0,00	0,00	11.431,55
	11.431,55	0,00	0,00	0,00	11.431,55

2. Sonstige Rückstellungen

	EUR	756.089,50
Vorjahr	EUR	755.089,50

	1.1.2025 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2025 EUR
Abschluss und Prüfung	22.000,00	22.000,00	0,00	23.000,00	23.000,00
Übrige Rückstellungen	733.089,50	0,00	0,00	0,00	733.089,50
	755.089,50	22.000,00	0,00	23.000,00	756.089,50

Der Ausweis der übrigen Rückstellungen für das Berichtsjahr betrifft in Höhe von TEUR 733 die Rückstellung für ausstehende Erschließungsmaßnahmen aus bereits abgeschlossenem Grundstückshandel.

C. Verbindlichkeiten

	EUR	15.336.573,62
Vorjahr	EUR	14.922.452,36

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.471.420,85	7.633.218,72
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.532.878,17	7.130.756,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.600,44	142.762,68
Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen	10.777,73	10.777,73
Sonstige Verbindlichkeiten	8.896,43	4.936,94
	15.336.573,62	14.922.452,36

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR 7.471.420,85

Vorjahr EUR 7.633.218,72

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen		
• Sparkasse Osnabrück 6810124740	1.400.000,00	1.400.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810057106	105.000,00	105.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810077823	1.040.000,00	1.040.000,00
• Kreditanstalt für Wiederaufbau 7129927	170.000,00	190.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810021789	4.289,70	12.711,54
• Kreditanstalt für Wiederaufbau 4730695	32.000,00	36.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810112729	800.000,00	800.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810111978	660.000,00	660.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810142726	600.000,00	600.000,00
• Vereinigte Volksbank eG Bramgau Osnabrück Wittlage 1861074901	1.700.000,00	1.700.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810026820	58.067,00	58.067,00
• Sparkasse Osnabrück 6124011294	0,00	5.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810095833	810.000,00	810.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6710047413	47.926,34	63.413,91
• Sparkasse Osnabrück 6710073716	44.137,81	153.026,27
	7.471.420,85	7.633.218,72

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Kontoauszügen und Bankbestätigungen überein. Zu den Restlaufzeiten verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen EUR 7.532.878,17

Vorjahr EUR 7.130.756,29

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Hunteburg	1.014.468,00	1.014.468,00
Erhaltene Anzahlungen Erschließung An der Lammert	492.913,40	492.913,40
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Rabber West II	348.142,24	348.142,24
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Sonnenbrink/Hinterfelde	1.565.216,50	1.565.216,50
Erhaltene Anzahlungen Erschließung in der Oelinger Heide, Bohmte	4.112.138,03	3.710.016,15
	7.532.878,17	7.130.756,29

Die für das Berichtsjahr ausgewiesenen Erschließungsmaßnahmen waren zum Bilanzstichtag noch nicht abgewickelt. Zu den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen verweisen wir auch auf die unter Pos. B. I. 1. der Aktiva bilanzierten noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 312.600,44

Vorjahr EUR 142.762,68

Die zum Stichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren zum Zeitpunkt der Prüfung in voller Höhe ausgeglichen.

4.	**Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen**		EUR	10.777,73
		Vorjahr	EUR	10.777,73

Der Ausweis betrifft seitens der Gemeinde vorab geleistete Zahlungen auf zukünftig auszugleichende Verluste.

5.	**Sonstige Verbindlichkeiten**		EUR	8.896,43
		Vorjahr	EUR	4.936,94

Die zum Stichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten waren zum Zeitpunkt der Prüfung in voller Höhe ausgeglichen.

D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		EUR	31.517,59
		Vorjahr	EUR	35.282,30

Der Ausweis betrifft Mieterlöse und Pachteinnahmen für Folgejahre. Diese werden hier erfolgsneutral ausgewiesen.

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

EUR 1.238.994,45
Vorjahr EUR 652.025,31

	2025 EUR	2024 EUR
Mieteinnahmen	70.186,72	78.984,41
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.152.089,12	553.285,84
Sonstige Umsatzerlöse	16.718,61	19.755,06
	1.238.994,45	652.025,31

Der Grundstücksverkauf sowie die Vermessungsdifferenz betrifft im Einzelnen:	m²	EUR
In der Oelinger Heide, Bohmte	5.188	352.089,12
Tausch- und Ersatzflächen Niemeyer, Bohmte	2.000	100.000,00
Herringhausen (Broscheit), Bohmte	23.354	700.000,00
	30.542	1.152.089,12

2. Materialaufwand

	EUR	541.975,02
Vorjahr	EUR	338.173,46

	2025 EUR	2024 EUR
Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen	525.948,77	332.296,14
Aufwendungen für bezogene Leistungen	16.026,25	5.877,32
	541.975,02	338.173,46

a) Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen

	EUR	525.948,77
Vorjahr	EUR	332.296,14

	2025 EUR	2024 EUR
Abgaben/Aufwendungen Baugebiete gesamt	11.727,76	13.369,06
Nebenkosten Aufbauten	3.167,56	15.915,76
Abwertung Flächen dauernde Wertminderung	113.313,87	0,00
In der Oelinger Heide, Bohmte	160.957,82	265.760,34
Tausch- und Ersatzfläche Niemeyer	34.473,77	0,00
Wohnbauflächen Harpenfeld, Bad Essen	0,00	37.250,98
Bohmte, Herringhausen Broscheit	202.307,99	0,00
	525.948,77	332.296,14

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

	EUR	16.026,25
Vorjahr	EUR	5.877,32

Es handelt sich um Nebenkosten für die im Besitz der Gesellschaft befindlichen Gebäude und Aufwendungen für deren Instandhaltung.

3. Personalaufwand

	EUR	13.226,40
	Vorjahr EUR	12.012,00

	2025 EUR	2024 EUR
Löhne und Gehälter	10.800,00	9.900,00
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.426,40	2.112,00
	13.226,40	12.012,00

4. Abschreibungen

	EUR	24.966,50
	Vorjahr EUR	25.309,00

Zu den Abschreibungen auf Sachanlagen verweisen wir auf die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 3, Seite 6) und unsere Ausführungen zur Aktivseite der Bilanz, Pos. A.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	EUR	39.288,25
	Vorjahr EUR	37.740,90

	2025 EUR	2024 EUR
Rechts- und Beratungskosten	29.388,02	26.847,01
Beiträge und Versicherungen	7.252,93	4.337,60
Sitzungsgelder	140,00	140,00
Sonstige Aufwendungen	2.507,30	6.416,29
	39.288,25	37.740,90

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 229.902,72

Vorjahr EUR 241.304,40

Die Zinsaufwendungen betreffen die Fremdfinanzierung durch Kreditinstitute. Der Ausweis beinhaltet den aus Grundstücksbevorratung und Erschließungsabwicklung auszuweisenden Zins.

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag EUR 64.183,75

Vorjahr EUR 415,39

	2025 EUR	2024 EUR
Körperschaftsteuer		
• Körperschaftsteuer	59.304,00	394,00
• Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	1.534,00	0,00
	60.838,00	394,00
Solidaritätszuschlag		
• Solidaritätszuschlag	3.261,28	21,39
• Solidaritätszuschl.-Erstattung Vorjahre	84,47	0,00
	3.345,75	21,39
	64.183,75	415,39

Der Ausweis für das Berichtsjahr resultiert aus dem steuerlich zu versteuerndem Einkommen.

9. Ergebnis nach Steuern EUR 326.170,81

Vorjahr EUR -2.929,84

10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag EUR 326.170,81

Vorjahr EUR -2.929,84

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf. 50341/1

50341
01/2024

Lizensiert für/Licensed to: Gruppe INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft INTECON GmbH Steuerberatungsgesellschaft | 4445871 | 394

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

Lizensiert für/Licensed to: Gruppe INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft INTECON GmbH Steuerberatungsgesellschaft | 4445871 | 394