

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **JAHRESABSCHLUSS**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM**  
**1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

# WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	112.448,10	155.988,53
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	698.112.665,57	679.709.638,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.293.593,84	48.814.291,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.573.890,22	10.998.768,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	78.582,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	409.199,63
6. Technische Anlagen und Maschinen	21.014,51	23.485,91
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	909.111,43	919.508,40
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.953.208,65	22.905.842,59
9. Bauvorbereitungskosten	1.558.526,61	1.573.527,54
	777.500.592,83	765.354.262,18
	<b>777.613.040,93</b>	<b>765.510.250,71</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	27.994.249,80	26.489.465,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	495.374,04	547.020,35
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	222.128,03	250.378,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	753.318,83	1.465.872,21
	1.470.820,90	2.263.271,05
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.254.345,15	20.616.105,21
	<b>42.719.415,85</b>	<b>49.368.841,26</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>259.169,52</b>	<b>177.333,91</b>
	<b>820.591.626,30</b>	<b>815.056.425,88</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	130.887.600,00	130.887.600,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	138.897.695,45	138.897.695,45
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
<b>III. Gewinnvortrag</b>	9.307.823,32	8.516.287,40
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	9.478.607,75	4.791.535,92
	<b>288.620.373,19</b>	<b>283.141.765,44</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>16.104.970,33</b>	<b>16.679.962,39</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	6.502.486,94	970.820,95
2. Sonstige Rückstellungen	3.276.130,31	4.230.595,56
	<b>9.778.617,25</b>	<b>5.201.416,51</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	431.470.969,93	434.077.293,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.926,57	23.563.939,34
3. Erhaltene Anzahlungen	35.545.848,97	35.380.832,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.729.413,90	1.707.828,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.214.054,05	7.505.513,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.658.128,88	4.739.838,55
davon aus Steuern: EUR 9.660,70 (Vorjahr: EUR 2.943,94)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 18.216,93 (Vorjahr: EUR 10.918,52)		
	<b>503.182.342,30</b>	<b>506.975.245,50</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.905.323,23</b>	<b>3.058.036,04</b>
	<b>820.591.626,30</b>	<b>815.056.425,88</b>

# WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	103.117.541,71	101.743.461,61
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	52.479,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.128,90	47.748,35
	103.238.149,73	101.843.689,08
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	1.504.784,80	11.582,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	279.125,65	279.819,22
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.338.645,52	10.408.327,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.301.333,71	51.786.067,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	177.336,06	133.350,24
	51.478.669,77	51.919.417,36
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.281.622,49	12.343.482,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.428.134,00	2.382.452,19
davon für Altersversorgung: EUR 57.412,68; (Vorjahr: EUR 53.627,22)		
	14.709.756,49	14.725.934,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.700.960,43	18.482.375,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.991.002,28	9.280.653,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.680,53	4.911,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.147.378,94	12.030.658,95
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 7.148,00; (Vorjahr: EUR 9.990,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.838.599,85	1.295.346,11
12. Ergebnis nach Steuern	9.501.018,47	4.813.943,96
13. Sonstige Steuern	22.410,72	22.408,04
14. Jahresüberschuss	9.478.607,75	4.791.535,92



Baustelle Haeckelstr. 16-17  
(Stand: September 2021)

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („WOBAU“) mit Sitz in Magdeburg ist im Handelsregister B Nr. 103304 beim Amtsgericht Stendal eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Gliederung der Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszulage“ und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie um besondere Posten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ enthält die Grundsteuern.

Vermerke, die wahlweise in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sowie die Angaben zu den Restlaufzeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten, werden im Anhang aufgeführt; Postenbezeichnungen sind teilweise an deren tatsächlichen Inhalt angepasst worden.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer. Diese beträgt drei Jahre für Software und 30 Jahre für Nutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen.

Für die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen der D-Mark-Eröffnungsbilanz als Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten direkt abgesetzt; Investitionszulagen wurden dagegen in einen Sonderposten auf der Passivseite erfolgsneutral eingestellt. Die nachträglichen Herstellungskosten sind zu Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten bewertet. In den nachträglichen Herstellungskosten enthaltene eigene Ingenieurleistungen sind nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure bewertet. Eigene Ingenieurleistungen für die Projektsteuerung werden objektbezogen berücksichtigt.

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes (ermittelt nach der ImmoWertV) bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine dauernde Wertminderung geben. Die Zinssätze zur Bodenverzinsung und verwendeten Liegenschaftszinsen liegen zwischen 5 % und 6 %. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je EUR 1,00 abgeschrieben.

Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie bis zu 80 Jahren auch darüber. Neu-

zugänge bei rein gewerblich genutzten Gebäuden werden über 33 Jahre abgeschrieben, Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 3 bis 15 Jahre, im Einzelfall auch 23 Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

### Umlaufvermögen

#### Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, die mit den angefallenen umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden diese um angemessene Abschläge vermindert.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art,

Alter und Höhe der Ansprüche differenziert Rechnung getragen.

### **Flüssige Mittel**

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### **Sonderposten für Investitionszulage**

Die dem Posten zugeführten Beträge werden linear mit 2 % jährlich der Ursprungsbeträge erfolgswirksam zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst worden. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Erhaltene Anzahlungen sind zum Nennbetrag angesetzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten auch Verpflichtungen aus einem zukünftig erhöhten Festzinsaufwand der Bewertungseinheiten (siehe Abschnitt 4. Finanzinstrumente). Diese Verpflichtung wird zum Barwert unter Verwendung der restlaufzeitadäquaten Zinssätze der Deutsche Bundesbank angesetzt.

### **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### **Latente Steuern**

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2021 ermittelte aktive Überhang aus temporären Differenzen besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens. Nutzbare Teile der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 779,4 Mio. bzw. EUR 590,5 Mio.) wurden nicht bewertet.

### **Aufwendungen und Erträge**

Aufwandszuschüsse sowie Erträge aus Fördermitteln werden im Jahr der Zahlung erfolgswirksam erfasst.

## 3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen.

Bei fünfzehn Grundstücken mit Wohnbauten, bei einem Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, bei sechs Grundstücken ohne Bauten sowie bei einem Grundstück mit Erbbaurechten Dritter erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 27.994 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.740 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 222) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 2.803. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.307 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2021 TEUR 1.159.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 214 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 155) Liefer- und Leistungsforderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Die Gesellschafterversammlung hat am 13. Juli 2021 beschlossen, den Jahresüberschuss 2020 (EUR 4.791.535,92) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 4.000.000,00
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 791.535,92 auf neue Rechnung.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR
Betriebsprüfung Zinsen	1.234
Unterlassene Instandhaltung	484
Ausstehende Rechnungen	456
Personalbezogene Rückstellungen	465
Prozesskosten und Schadenersatz	59
Übrige sonstige Rückstellungen	578
	<b>3.276</b>

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

	<b>Gesamt</b> TEUR	<b>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b> TEUR	<b>Restlaufzeit größer 1 Jahr</b> TEUR	<b>Davon Restlaufzeit größer 5 Jahre</b> TEUR
gegenüber Kreditinstituten	431.471 (434.077)	19.251 (22.640)	412.220 (411.437)	328.936 (332.073)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (23.564)	564 (564)	23.000 (23.000)	23.000 (23.000)
erhaltene Anzahlungen	35.546 (35.381)	35.546 (35.381)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.729 (1.708)	1.729 (1.708)	0 (0)	0 (0)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.214 (7.506)	6.214 (7.506)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	4.658 (4.740)	681 (579)	3.977 (4.161)	2.331 (2.565)
	<b>503.182 (506.976)</b>	<b>63.985 (68.378)</b>	<b>439.197 (438.598)</b>	<b>354.267 (357.638)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2021 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	379.668
Städtische Bürgschaften	4.255
	<b>383.923</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 306.884 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 70.038 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite und TEUR 7.001 auf Ankaufkredite.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Neubaukredite (Namensschuldverschreibungen). Sicherheiten bestehen hierfür nicht.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.422 auf die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Festzinssatzes nach Laufzeitende der ursprünglichen Bewertungseinheiten.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zinsswap-Geschäfte (2006 bis 2031) sowie Gestattungsentgelte über die Laufzeit bis 2031 aufgelöst. Im Übrigen sind hier vorausbezahlte Mieten enthalten.

## 4. FINANZINSTRUMENTE

### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Zahlungsströme aus Zinsrisiken werden Schulden mit Finanzinstrumenten zusammengefasst (Bewertungseinheiten). Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

### Bewertungseinheiten im Detail

Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Deren Absicherung erfolgt im Wesentlichen durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente. Es handelt sich meist um außerhalb der Börse gehandelte (sogenannte OTC-) Zinsswaps. Ihr Einsatz erfolgt nach einheitlichen Richtlinien, unterliegt strengen internen Kontrollen und bleibt mit wertmäßig geringen Ausnahmen auf die Absicherung des operativen Geschäfts der Gesellschaft sowie der damit verbundenen Finanzierungsvorgänge beschränkt. Ziel des Einsatzes von derivativen Finanzinstrumenten ist, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen.

Die Finanzinstrumente werden regelmäßig zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werden Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB gebildet.

Die WOBAU verfügt zum 31. Dezember 2021 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 110.693 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von zwei Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt. Die Bewertungseinheit ist zu 100 % effektiv.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in	Betrag zum Bilanzstichtag in	Marktwert zum Bilanzstichtag in	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Micro Hedge	133.325	110.693	-34.999	0	100 %

Grundlage für die Ermittlung der Wirksamkeit (Effektivität) der Bewertungseinheiten ist die Übereinstimmung der bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft. Die Wirksamkeit wird prospektiv festgestellt. Verlustspitzen werden ggfs. imparitatisch im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

### **Bilanzielle Behandlung des negativen Marktwerts der Zinsswaps**

Die Gesellschaft hat in den Jahren 2015 und 2017 ihre Sicherungsinstrumente restrukturiert. Im Jahr 2015 betrug der Restrukturierungsumfang TEUR 53.252, im Jahr 2017 TEUR 62.553.

Eine Ausgleichszahlung in Höhe der negativen Marktwerte der Derivate erfolgte dabei nicht. An deren Stelle trat jeweils die barwertige Einpreisung des negativen Marktwertes in die synthetische Kondition (Festzins und Marge im variablen Zins) des Restrukturierungsderivats.

- A) Die dadurch ermittelte gewichtete Kondition aus Marktzins zzgl. barwertigen negativen Marktwert führte zu einer verbesserten Gesamtkondition im Rahmen der bestehenden Restlaufzeiten.
- B) Andererseits wäre ein Vertragsabschluss auf der Basis von Marktkonditionen zum Zeitpunkt der Beendigung der ursprünglichen Bewertungseinheiten auf Basis von Forward-Payer-Swaps bis zum neuen Laufzeitende möglich gewesen.

Unter wirtschaftlicher Würdigung dieser Sachverhalte sind die bestehenden Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB beibehalten worden. Jedoch werden für den erhöhten Anteil der künftigen Festzinsszahlungen Zinsabgrenzungen für die Perioden 2016 bis 2023 (Zinsswap TEUR 53.252) bzw. die Perioden 2017 bis 2031 (Zinsswap TEUR 62.553) aufwandswirksam gebildet. Diese Perioden bilden jeweils die Restlaufzeit der ursprünglichen Bewertungseinheiten ab. Die ertragswirksame Auflösung der angesammelten Verbindlichkeit erfolgt im Zeitraum 2017 bis 2030 bzw. 2019 bis 2047. Diese Perioden bilden wirtschaftlich betrachtet die neue vertragliche Laufzeit der ursprünglichen Bewertungseinheiten ab.

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 262. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2021 TEUR 474 aufgelöst worden.



Luftaufnahme der  
Hermann-Beims-Siedlung

## 5. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>TEUR</b>
Mieteinnahmen	71.975
Umlagen für Betriebskosten	30.763
Sonstige	380
	<b>103.118</b>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse WEG	52
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>TEUR</b>
Sonstige	68
Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:	<b>TEUR</b>
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen (periodenfremd)	6.449
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.768
Sonstige periodenfremde Erträge	1.623
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	1.254
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	575
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 298	358
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	272
Übrige Erträge	3.040
	<b>15.339</b>

### Abschreibungen

Im Unternehmen wurden im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:	<b>TEUR</b>
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.163
Abrisskosten	287
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	191
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	115
Kosten für Straßenausbau	93
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	71
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	5.071
	<b>6.991</b>

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Auflösungen der Upfront-Payments aus den Jahren 1998 bis 2003 haben die Zinsen um TEUR 136 vermindert.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 5.839 entfallen TEUR 3.905 auf Vorjahre.

## 6. SONSTIGE ANGABEN

### Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Geschäftsführer	1
Stabsstellen	19
Personal und Sozialwesen	3
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	30
Geschäftsbereich Technische Dienste	56
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	94
Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung	18
	<b>221</b>
Auszubildende/Praktikanten	13
	<b>234</b>

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 212 (im Vorjahr 214) Mitarbeiter beschäftigt.

### Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 vereinbarte Gesamthonorar beträgt netto TEUR 55 für Abschlussprüfungsleistungen.

### Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2021 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	1.304	1.624
Garantieeinbehalte	122	67
Mietkautionen	6.050	5.179
	<b>7.476</b>	<b>6.870</b>

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 13.043 bestehen für Baumaßnahmen mit TEUR 12.887 sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 156.

Im Jahr 2021 wurden drei Kreditverträge in Höhe von 13.632 TEUR geschlossen, deren Auszahlung erst im Jahr 2022 realisiert wird.

### Nahestehende Personen

Geschäfte zu nicht marktüblichen Konditionen mit nahestehenden Personen lagen nicht vor.

### Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

- Dipl. Bau.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Peter Lackner, Magdeburg.

Bezüglich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Rehbaum, Jörg	Vorsitzender; Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg (seit 1. November 2021)
Zimmermann, Klaus	Vorsitzender; Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg (bis 31. Oktober 2021)
Baltes, Prof. Dr. Joachim	Stellvertretender Vorsitzender; Staatsrat a. D.
Canehl, Jürgen	Stadtplaner, Geschäftsführer Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH
Döring, Stefanie	Angestellte/Betriebsrätin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Eckhardt, Jens	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Franzelius, Thomas	Angestellter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Grube, Falko	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Linke, Madeleine	Ingenieurin für nachhaltige Energietechnik an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Müller, Oliver	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Schumann, Andreas	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Schwenke, Wigbert	Ruheständler
Pasemann, Frank	Immobilienverwalter

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 10.350,00.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 4.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Jahresüberschuss 2021 in Höhe von EUR 5.478.607,75 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## Nachtragsbericht

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, nicht bekannt.

Magdeburg, den 25. März 2022

Peter Lackner  
Geschäftsführer

# WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 EUR
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.782.898,54	15.803,20	0,00	0,00	2.798.701,74
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.143.993.683,17	17.991.899,72	14.842.108,04	1.868.920,55	1.174.958.770,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.277.108,28	2.948.035,89	7.355.429,62	268.505,83	76.312.067,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.059.701,31	9.226,50	671.246,32	1.570.493,72	17.169.680,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	102.043,54	0,00	102.043,54
5. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	-659.999,61	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	24.586,85	0,00	0,00	0,00	24.586,85
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.013.353,32	329.168,12	0,00	417.052,50	3.925.468,94
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.905.842,59	5.567.549,99	-21.520.016,53	167,40	6.953.208,65
9. Bauvorbereitungskosten	1.573.527,54	841.573,85	-790.811,38	65.763,40	1.558.526,61
	1.257.507.802,67	27.687.454,07	0,00	4.190.903,40	1.281.004.353,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.260.290.701,21</b>	<b>27.703.257,27</b>	<b>0,00</b>	<b>4.190.903,40</b>	<b>1.283.803.055,08</b>

Stand 01.01.2021	Abschreibungen				Abgänge	Stand 31.12.2021	Buchwerte	
	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen				31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
2.626.910,01	59.343,63	0,00	0,00	0,00	2.686.253,64	112.448,10	155.988,53	
464.284.045,04	17.707.590,62	4.849.189,06	-81.972,66	214.369,13	476.846.104,81	698.112.665,57	679.709.638,13	
17.462.817,27	1.593.117,03	19.766,33	250.799,98	268.493,83	19.018.474,12	57.293.593,84	48.814.291,01	
7.060.932,34	199,14	1.549.092,56	27.326,12	943.574,85	4.595.790,19	12.573.890,22	10.998.768,97	
0,00	0,00	31.185,00	54.646,54	0,00	23.461,54	78.582,00	0,00	
250.799,98	0,00	0,00	-250.799,98	0,00	0,00	0,00	409.199,63	
1.100,94	2.471,40	0,00	0,00	0,00	3.572,34	21.014,51	23.485,91	
3.093.844,92	338.238,61	0,00	0,00	415.726,02	3.016.357,51	909.111,43	919.508,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.953.208,65	22.905.842,59	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.558.526,61	1.573.527,54	
492.153.540,49	19.641.616,80	6.449.232,95	0,00	1.842.163,83	503.503.760,51	777.500.592,83	765.354.262,18	
<b>494.780.450,50</b>	<b>19.700.960,43</b>	<b>6.449.232,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.842.163,83</b>	<b>506.190.014,15</b>	<b>777.613.040,93</b>	<b>765.510.250,71</b>	

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Jahresabschluss 2021 und der Lagebericht 2021 haben den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten:

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,  
Magdeburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebe-

richt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Magdeburg, den 25. März 2022

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Michael Bornkampf  
Wirtschaftsprüfer

gez. Stefan Gneuß  
Wirtschaftsprüfer