



OPERNHAUS SYDNEY

CRISTO REDENTOR

LACHENDER BUDDHA

BIG BEN

TERRAKOTTA KRIEGER

GESCHÄFTSBERICHT 2023

# Jahresabschluss

OTTO VON GUERICKE IMMOBILIEN GMBH



Otto von Guericke  
Immobilien GmbH

Die Otto von Guericke Immobilien GmbH bietet als Dienstleistungsunternehmen in der Landeshauptstadt Magdeburg und in der umliegenden Region umfangreiche Serviceleistungen rund um die Immobilie. Das Leistungsspektrum beinhaltet die Verwaltung eigener und fremder Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstiger Einheiten, einen allumfassenden Hauswart- und Reinigungsservice und die Verrichtung von Handwerkertätigkeiten verschiedenster Art. Hauptvertragspartner ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, die gleichzeitig 100 % der Anteile an der Gesellschaft hält. Neben der klassischen Bewirtschaftung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist die Otto von Guericke Immobilien GmbH berechtigt, Immobilien für eigene oder fremde Rechnung zu erwerben, zu errichten, zu sanieren, instand zu setzen, zu belasten oder zu veräußern sowie alle Dienst- und Serviceleistungen und sonstigen Geschäfte zu betreiben, die dem Geschäftszweck dienen.

## 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch im Jahr 2023 nahm die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch das weiterhin krisengeprägte Umfeld keinen positiven Verlauf. Hohe Preise in allen Segmenten, insbesondere dem für den Industriestandort Deutschland wichtigen Energiesektor, aber auch ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland bremsen die Konjunktur spürbar. Dies wirkte sich negativ auf die wirtschaftliche Leistung aus. Abwanderungsüberlegungen von Teilen der Industrie nahmen zu und auch ein Anstieg von Unternehmensinsolvenzen war festzustellen.

Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für Rohstoffe, Energie und Güter sowie der Fachkräftemangel. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Während einige Wirtschaftsbereiche im Jahr 2023 deutlich profitierten, war im Baugewerbe durch Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen ein deutlicher Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,1 %) zu verzeichnen. Ebenfalls festzustellen war ein weiterhin hoher Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahr – lag

im Jahresdurchschnitt 2023 nach vorläufigen Berechnungen bei 5,9 % und damit fast so hoch wie im Jahr 2022 (7,9 %). Diese hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Für das Jahr 2024 erwartet die Regierung ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von bis zu 0,9 %. Gleichfalls wird ein weiterer Anstieg des Verbraucherpreisniveaus von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr erwartet, vor allem die Energie- und Nahrungsmittelpreise werden die Jahresinflation prägen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 330 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der bisherige Höchststand aus dem Jahr 2022 (45,6 Millionen) wurde damit überschritten. Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2023 daher äußerst robust. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland durchschnittlich rund 5,7 %, das Jahr 2022 fiel mit 5,3 % etwas geringer aus. In Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit von 7,3 % im Dezember 2022 auf 7,5 % im Dezember 2023 gestiegen. In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen von 8,0 % im Dezember 2022 auf 8,5 % im Dezember 2023 erhöht. Eine Zunahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum vorigen Jahr ist vorrangig auf die ukrainischen geflüchteten Arbeitslosen zurückzuführen, aber auch auf saisonale und witterungsbedingte Gründe.

Die Einwohnerzahl Magdeburgs ist im Jahr 2023 nahezu konstant geblieben. Im November 2023 lebten 243.248 Einwohner in Magdeburg, darunter 33.976 Ausländer (Dezember des Vorjahres 32.017). Im Vergleich zum November 2022 hat sich die Zahl der Einwohner in Magdeburg damit um 81 Personen erhöht. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Magdeburg beträgt 14,0 % (Vorjahr 13,2 %) und hat sich um 0,8 % erhöht. Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklung hat der Zustrom der Flüchtenden aus der Ukraine, aber auch die Zuwanderung weiterer Menschen aus anderen Nationalitäten. Dieser Effekt zeigt sich für ganz Deutschland. Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 0,68 Millionen bis 0,71 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2023 deutlich geringer als im Vorjahr 2022, als die Nettozuwanderung 1,46 Millionen betrug. Deutschland

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Otto von Guericke Immobilien GmbH

hatte zum Jahresende 2023 damit mindestens 84,7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Unabhängig von den aktuellen Entwicklungen wird mit der im Jahr 2021 erarbeiteten 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalts für Magdeburg ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 auf rund 219.000 Einwohner (minus 8 %) vorausgerechnet. Damit einher geht die Verschiebung der Altersstruktur. Während der Anteil der über 67-Jährigen steigt, wird der Anteil sowohl der 20-67-Jährigen als auch der unter 20-Jährigen sinken. Der Rückgang der Bevölkerung als auch die fortschreitende Alterung werden Auswirkungen auf die Immobilien- und Vermietungssituation am Standort Magdeburg haben. Positive Effekte könnte die Anfang des Jahres 2022 verkündete Ansiedlung des Halbleiterherstellers Intel Corporation bringen. Mit 17 Milliarden Euro wird in Magdeburg die größte Brancheninvestition in Deutschland seit Jahrzehnten erwartet. Für die Region Magdeburg bedeutet es mehrere tausend Arbeitsplätze in der Hightech-Branche und bei Zulieferern. Vorbereitende Maßnahmen begannen in 2023, der eigentliche Baubeginn ist im Jahr 2024 geplant und die Produktion soll im Jahr 2027/2028 starten. Durch die Neuansiedlung wird der Bevölkerungsrückgang bis 2035 in Magdeburg spürbar geringer ausfallen, als prognostiziert.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1. BEWIRTSCHAFTUNG EIGENER IMMOBILIEN

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Otto von Guericke Immobilien GmbH 176 Wohnungen (Vorjahr: 176) im Stadtgebiet Alte Neustadt, Neustädter Feld und Olvenstedt. Aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien erzielte die Gesellschaft im Jahr 2023 nach Abzug der Erlösschmälerungen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.021,2 (Vorjahr: TEUR 954,6). Die darin enthaltenen Sollmieten betragen TEUR 712,3 (Vorjahr: TEUR 695,4). Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen im Berichtsjahr TEUR 46,1 (Vorjahr: TEUR 46,5). Der Vermietungsstand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf 97,2 % (Vorjahr: 93,7 %). Den 19 im Laufe des Berichtsjahres gekündigten Wohneinheiten stehen 26 wiedervermietete Wohneinheiten gegenüber.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien betrafen in

erster Linie Aufwendungen für Betriebskosten mit einem Betrag von TEUR 429,6 (Vorjahr: TEUR 329,3) sowie Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 220,5 (Vorjahr: TEUR 239,0), was einem Betrag von EUR/m<sup>2</sup> 19,68 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 21,33) im Jahr entsprach. Davon wurde für umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen in Leerwohnungen ein Betrag von TEUR 120,2 (Vorjahr: TEUR 144,8) eingesetzt. Diese Mittel wurden unter Berücksichtigung der Mieterinteressen und vor dem Hintergrund zeitgemäßer Anforderungen verwendet, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten.

### 2.2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die Gesellschaft betreute zum Stichtag 30 Wohnungseigentümergeinschaften (Vorjahr: 38) mit insgesamt 899 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 1.068) und 594 Stellplätzen/Garagen (Vorjahr: 646). Weiterhin verwaltete die Otto von Guericke Immobilien GmbH im Bereich der Fremd- bzw. Mietsonderverwaltung 151 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 358) sowie 47 Stellplätze Dritter (Vorjahr: 47).

Aus der Betreuung fremder Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 369,8 (Vorjahr: TEUR 405,3) erzielt.

Für die Leistungen der Handwerker wurden im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft Umsätze von TEUR 879,8 (Vorjahr: TEUR 802,5) erzielt. Die höheren Umsatzerlöse sind auf mehrere Neueinstellungen in der Handwerkersparte und die damit verbundene vertragliche Anpassung zurückzuführen. Die Tätigkeiten der Handwerker umfassen Maler-, Tischler-, Sanitär-, Fliesenlege-, Bodenbelags-, Schlosser-, Pflaster- sowie Elektroarbeiten. Aus der Sparte Sonstige Dienste, mit der weitere kaufmännische Serviceleistungen für die Genossenschaft erbracht werden, konnten in 2023 Umsätze in Höhe von TEUR 127,2 (Vorjahr: TEUR 97,2) erzielt werden.

### 2.3. HAUSWARTSERVICE

Als weiteres Hauptgeschäftsfeld betreibt die Otto von Guericke Immobilien



**Otto von Guericke**  
**Immobilien GmbH**

GmbH einen Hauswarservice. Die beschäftigten Hauswarte erbringen ihre Leistungen zum Zwecke der Aufrechterhaltung eines einwandfreien Zustandes der betreuten Objekte. Hierunter ist sowohl die Garten- und Grünanlagenpflege als auch die Reinigung der Außenanlagen zu verstehen. Darüber hinaus sind sie Ansprechpartner für die Mieter und Bindeglied zum Verwalter.

Zum 31. Dezember 2023 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr sämtliche Wohnanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG in Magdeburg, weiterhin die Anlagen von 30 Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie 5 Anlagen von Dritten betreut. Der hieraus erzielte Umsatzerlös belief sich auf TEUR 1.604,9 (Vorjahr: TEUR 1.469,6) sowie TEUR 15,6 (Vorjahr: TEUR 42,6) aus sonstigen betrieblichen Erträgen und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 108,3. Ursachen für die Erhöhung sind die Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Genossenschaft sowie Hauswartverträge für Dritte. Den Umsätzen standen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.545,3 (Vorjahr: TEUR 1.485,7) gegenüber.

Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.111,5 (Vorjahr: TEUR 1.094,4), aus Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wie Reparaturen und Wartung von Gerätschaften und Abtransport von Grünabfällen, in Höhe von TEUR 104,4 (Vorjahr: TEUR 80,6), aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 41,3 (Vorjahr: TEUR 45,3) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten, in Höhe von TEUR 288,1 (Vorjahr: TEUR 265,9). Der Anstieg der Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 59,6 ist hauptsächlich auf gestiegene Personal- und Sachkosten zurückzuführen.

#### 2.4. REINIGUNGSSERVICE

Weiterhin betreibt die Otto von Guericke Immobilien GmbH einen Reinigungsservice. Hauptauftraggeber ist die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Darüber hinaus werden 19 Wohnungseigentümergeinschaften und 5 Anlagen von Dritten regelmäßig betreut. Hinzu kommen noch Einzelaufträge von Mietern. In 2023 konnten Umsätze in Höhe von TEUR 1.205,3 (Vorjahr: TEUR 1.068,6) und sonstige Erträge in Höhe von TEUR 20,7 (Vorjahr: TEUR 28,5) erzielt werden. Die Aufwendungen im gleichen Zeitraum betragen TEUR 1.177,3 (Vorjahr: TEUR 1.091,0). Die Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Personalkosten in Höhe von TEUR 999,5 (Vorjahr: TEUR 899,7), Materialkosten in Höhe von TEUR 36,2 (Vorjahr: TEUR 29,0), Abschreibungen in Höhe von TEUR 31,1 (Vorjahr: TEUR 39,9) und sonstige Verwaltungskosten, bestehend aus Miet- und Pachtzahlungen, Fahrzeugkosten, Leasingraten sowie sonstigen Kosten in Höhe von TEUR 110,4 (Vorjahr: TEUR 122,3). Der Anstieg der Personalkosten ist maßgeblich auf die gestiegenen Mindestlöhne im allgemeinverbindlichen Rahmentarifvertrag des Gebäudereiniger-Handwerks zurückzuführen.

### 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Otto von Guericke Immobilien GmbH sind geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Der Jahresabschluss weist im Jahr 2023 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 119,7 (Vorjahr: TEUR 63,3) aus. Dieser setzt sich zusammen aus einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 173,6 (Vorjahr: TEUR 119,6) und einem negativen Finanzergebnis in Höhe von TEUR -53,9 (Vorjahr: TEUR -56,2). Ertragsteuern sind wie im Vorjahr auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages nicht angefallen.

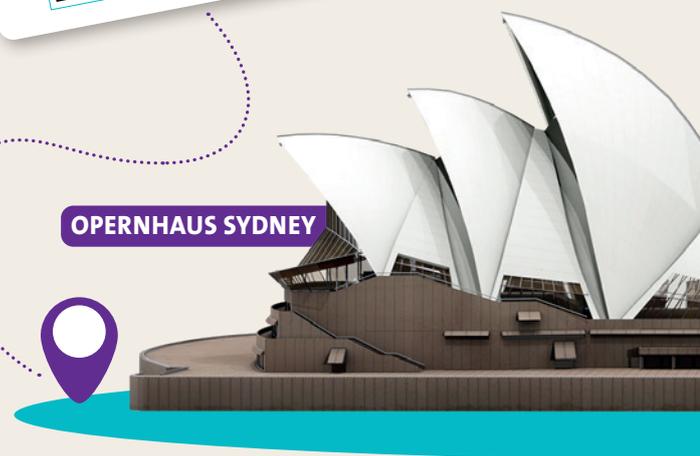
Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsergebnis	173,6	119,6
Objektbezogene Zinsaufwendungen	-53,3	-57,2
Bereinigtes Betriebsergebnis	118,3	62,4

Das um objektbezogene Zinsaufwendungen bereinigte Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 55,9 erhöht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen. Insgesamt wirkten sich die um TEUR 410,7 gestiegenen Umsatzerlöse und die um TEUR 12,7 geringeren Abschreibungen ergebniserhöhend aus. Auf der anderen Seite wirken sich die um TEUR 244,7 gestiegenen Personalkosten sowie die um TEUR 115,4 erhöhten Materialaufwendungen ergebnismindernd aus.



OPERNHAUS SYDNEY



Innerhalb der Sparten stellen sich die Ergebnisse ganz unterschiedlich dar. Während die Sparten Hausbewirtschaftung, Hauswartleistungen, Reinigungsleistungen sowie Geschäftsbesorgung positive Ergebnisse ausweisen, mindert das negative Ergebnis der Sparte Verwaltung das Gesamtergebnis. Diese Entwicklung konnte bereits in den zurückliegenden Jahren beobachtet werden und ist einerseits begründet im vergleichsweise niedrigen Vergütungsniveau, was im Bereich der Wohneigentums-, Haus- und Fremdverwaltung auf dem hiesigen Markt vorherrscht, als auch andererseits mit einer gewährten, angemessenen Gehaltsstruktur für die Mitarbeiter dieser Sparte.

Das Finanzergebnis hat sich auf Grund der fortschreitenden Tilgungen sowie Abzinsungserträge für Rückstellungen um TEUR 0,2 verbessert.

Aufgrund des im Jahr 2013 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG ergeben sich keine ertragsteuerlichen Aufwendungen.

### 3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr von TEUR 6.172,7 auf TEUR 6.146,3 reduziert. Auf der Aktivseite ist die Veränderung insbesondere auf die Abnahme des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen saldiert mit Zugängen des

Geschäftsjahres um TEUR 195,8 zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 33,2 erhöht. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 156,0 und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 5,4 vermindert. Auf der Gegenseite haben sich die erhaltenen Anzahlungen um TEUR 60,4 und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 64,1 erhöht.

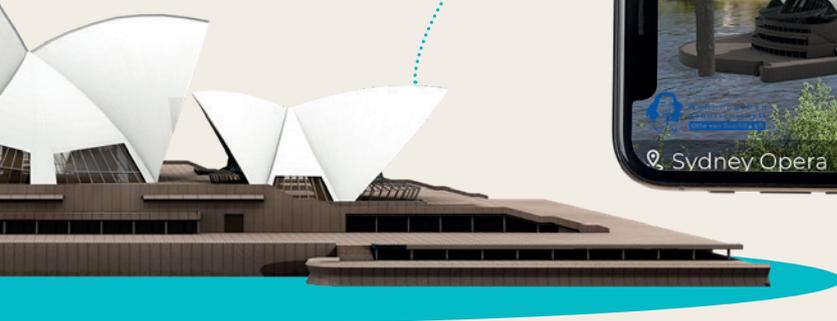
Das Anlagevermögen ist zu 99,0 % (Vorjahr: 98,4 %) durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Deckungsgrad erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,6 %-Punkte.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt unverändert TEUR 1.802,8 (Vorjahr: TEUR 1.802,8). Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich infolge der Bilanzsummenminderung von 29,2 % im Jahr 2022 auf 29,3 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von TEUR 4.369,8 in 2022 auf TEUR 4.343,4 im Jahr 2023. Das ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 3.211,2 (Vorjahr: TEUR 3.367,2) und damit 73,9 % des Fremdkapitals nehmen den größten Anteil ein. Weiterhin entfielen auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 146,4 (Vorjahr: TEUR 82,4). Die bilanzielle Fremdkapitalquote reduzierte sich von 70,8 % im Vorjahr auf 70,7 % im Berichtsjahr.

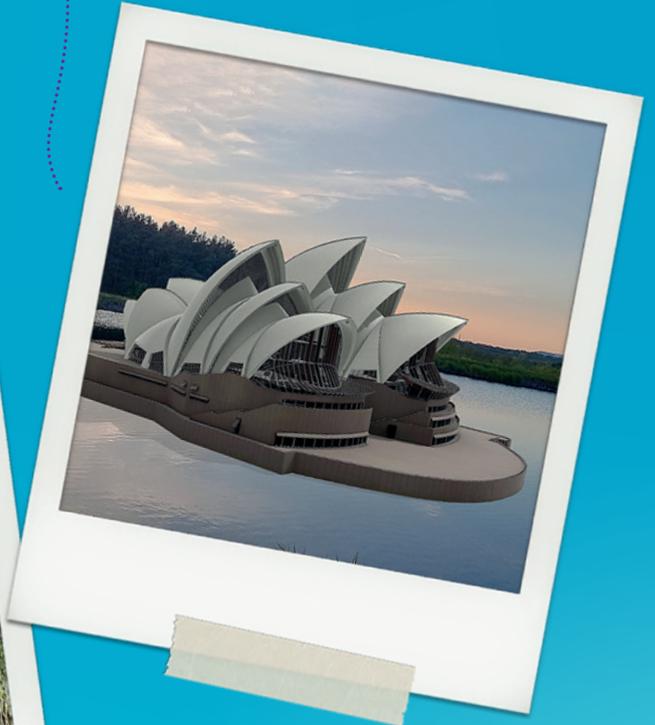


- Entfernung:** 16.221,95 km
- Architekt:** Jorn Utzon
- Höhe:** 67 m
- Gewicht:** 160.000 t
- Baujahr:** 1959 - 1973
- Baukosten:** 102 Mio. Euro
- Sitze:** 5541 Sitzplätze
- Baustil:** moderne Architektur und Expressionismus



# AUSTRALIEN

in Magdeburgs Innenstadt



### 3.2 FINANZLAGE

Die Cash Earnings nach DVFA/SG vor Gewinnabführung betragen im Berichtsjahr TEUR 341,8 (Vorjahr: TEUR 295,9) und haben sich damit um TEUR 45,9 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dabei wurde der Jahresüberschuss um Abschreibungen und um zahlungsunwirksame sowie zahlungswirksame Aufwendungen bzw. Erträge aus Sondereinflüssen bereinigt. Unter Berücksichtigung aller Zahlungsströme, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, ergibt sich für das Jahr 2023 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 394,2 (Vorjahr: TEUR 359,6).

Nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit belief sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 422,9 (Vorjahr: TEUR 329,4). Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Gemäß der Finanzplanung wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch weiterhin gesichert sein.

### 3.3 ERTRAGSLAGE

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich ausgewählte Rentabilitätskennziffern. Die Eigenkapitalrentabilität trifft zunächst eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und ermittelt sich aus dem Verhältnis von Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und Steuern zum Eigenkapital. Im Geschäftsjahr 2023 betrug die Eigenkapitalrentabilität 6,6 % (Vorjahr: 3,5 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft der Gesellschaft beträgt 2,8 % (Vorjahr: 1,9 %) und bewegt sich damit über dem Niveau vergangener Jahre. Zur Berechnung der Kennziffer wird der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung um Fremdkapitalzinsen sowie Steuern erhöht und zur Bilanzsumme in Beziehung gesetzt.

Die Umsatzerlöse fielen mit TEUR 5.210,0 (Vorjahr: TEUR 4.799,3) um TEUR 410,7 höher aus als im Vorjahr. Die Abweichung resultiert aus höheren Erlösen aus den Sparten Geschäftsbesorgung, Reinigungs- und Hauswertservice. Im Bereich Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr die Umsätze von TEUR 954,6 auf TEUR 1.021,2 durch Mieterhöhungen gestiegen. Weiterhin haben sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuungstätigkeit um TEUR 71,8 erhöht, hier im Wesentlichen durch um TEUR 107,3 gestiegene Erlöse aus der Geschäftsbesorgung bei um TEUR 35,6 geringeren Umsatzerlösen aus der Fremdverwaltung. Darüber hinaus sind die Erlöse aus dem Hauswartbereich um TEUR 135,7 und die des Reinigungsservice um TEUR 136,7 angestiegen.

Von den insgesamt erzielten Umsatzerlösen entfallen TEUR 3.513,6 (Vorjahr: TEUR 3.123,2) auf die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Dies entspricht einem Anteil von 67,4 % (Vorjahr: 65,1 %).

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2023 TEUR
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	<b>119,7</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	223,4
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,0
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,0
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1,3
andere nicht zahlungsunwirksame Erträge von wesentl. Bedeutung	0,0
zahlungsunwirksame Erträge aus Sondereinflüssen	0,0
<b>Cash Earnings nach DVFA/SG</b>	<b>341,8</b>
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	0,0
Erhöhung sonstiger Aktiva	-76,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	21,8
Abnahme mittelfristiger Rückstellungen	-0,9
Verminderung nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnender sonstiger Passiva	53,6
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	53,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>394,2</b>
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens und Finanzanlagevermögens	-28,1
Einzahlungen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,6
Erhaltene Zinsen	1,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-26,2</b>
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-155,9
Gewinnausschüttung	-63,3
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0
Gezahlte Zinsen	-55,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-274,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>93,5</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	329,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>422,9</b>

Zahlungsflüsse der Otto von Guericke Immobilien GmbH an die Genossenschaft entstanden für Verwaltungsaufwendungen und Mieten für Büroräume sowie Hauswartstützpunkte mit TEUR 114,2 (Vorjahr: TEUR 112,6).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen zum Jahresende einen Wert von TEUR 84,1 (Vorjahr: TEUR 116,9). Der Rückgang um TEUR 32,8 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Auflösung von Rückstellungen um TEUR 22,0 und der Reduzierung der Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens um TEUR 11,4. Zudem beinhaltet der Posten sonstige betriebliche Erträge in 2023 Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 10,5 sowie Erträge aus Sachbezügen in Höhe von TEUR 17,2.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 3.498,8 (Vorjahr: TEUR 3.254,1). Grund für die gestiegenen Personalaufwendungen sind im Wesentlichen tarifliche Entgeltanpassungen und Neueinstellungen.

BETRIEBSERGEBNISRECHNUNG	2023 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse	5.210,0	4.799,3
Bestandsveränderung	39,1	9,2
Andere Erträge	84,1	116,9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>5.333,2</b>	<b>4.925,4</b>
Materialaufwand	796,4	681,1
Personalaufwand	3.498,8	3.254,1
Abschreibungen	223,4	236,1
Erfolgsunabhängige Steuern	4,1	4,2
Andere Aufwendungen	636,9	630,4
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>5.159,6</b>	<b>4.805,9</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>173,6</b>	<b>119,5</b>
Finanzerträge	1,3	1,0
Finanzaufwendungen	-55,2	-57,2
Finanzergebnis	-53,9	-56,2
Ergebnis vor Ertragssteuern	119,7	63,3
Ertragssteuern	0,0	0,0
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>119,7</b>	<b>63,3</b>
Aufwand aus Gewinnabführung	119,7	63,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### 4. PERSONAL

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die Otto von Guericke Immobilien GmbH 93 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 4 geringfügig Beschäftigte. Dem Geschäftsfeld Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung waren zum Stichtag 7 Mitarbeiter zugeordnet. Weiterhin wurden 20 Handwerker sowie 4 Mitarbei-

terinnen für sonstige kaufmännische Leistungen beschäftigt, die im Rahmen vertraglicher Geschäftsbesorgung für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig waren. Zum Geschäftsfeld Hauswartservice gehören zum Jahresende 30 Mitarbeiter, davon 1 geringfügig und zur Sparte Reinigungsservice 31, davon 3 geringfügig und 7 in Teilzeit beschäftigt. Im Berichtsjahr beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 97 Mitarbeiter.

#### 5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zum Bilanzstichtag und bis zum Berichtszeitpunkt waren keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung beeinträchtigen könnten. Die solide wirtschaftliche Situation der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird auch durch die fortlaufend gesicherte Zahlungsfähigkeit und Liquidität belegt.

Wesentliche Bonitäts- und Ausfallrisiken aus der Nichterfüllung von Vertragsverpflichtungen bestehen nicht. Die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG als 100%iger Gesellschafter ist Hauptgeschäftspartner der Otto von Guericke Immobilien GmbH.

Die Umsätze aus der Geschäftsbesorgung mit der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sind aufgrund der Gesellschaftereigenschaft auf lange Sicht gewährleistet. Gleiches gilt auch für die Geschäftsfelder Hauswart- und Reinigungsservice.

Branchenspezifische Risiken, insbesondere die allgemeine Preisentwicklung, der Fachkräftemangel sowie der Wettbewerb wirken sich auf alle Sparten aus, lassen aber insbesondere im Bereich der Verwaltungstätigkeit die Chancen einer kostendeckenden Geschäftstätigkeit noch weniger aussichtsreich werden. Der rechtliche Rahmen wird immer komplexer und anspruchsvoller, der Anstieg der Verbraucherpreise fordert angemessene Lohn- und Gehaltsanpassungen und die Fachkräftegewinnung stellt sich immer herausfordernder dar. Die mit der Verwaltungstätigkeit erzielbaren Preise reichen zur auskömmlichen Deckung der Betreuungssparte bei weitem nicht aus. Es wurde deshalb entschieden, die Sparte Wohneigentums- und Fremdverwaltung bis Mitte des Jahres 2025 zu schließen. Die laufenden Verträge werden nicht mehr verlängert und infolgedessen im Jahr 2025 nicht mehr zum Geschäftsbereich gehören. Die Betreuung der eigenen Bestände wird zukünftig durch Geschäftsbesorgung über die Mitarbeiter der Genossenschaft erfolgen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes bestehen keine dauerhaften Leerstands- und Vermietungsrisiken. Bei vorübergehendem Leerstand wird im Bedarfsfall die Chance der zeitgemäßen Herrichtung der Wohnungen vor Wiedervermietung genutzt.

# LONDON

Entfernung: 810,72 km  
Erbauer: Sir Benjamin Hall  
Höhe: 96,3 m  
Gewicht: 13,8 t  
Baujahr: 1858  
Baustil: Neugotik



Die bestehenden Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel wurden langfristig prolongiert. Eventuell steigende Finanzierungskosten haben keinerlei Auswirkungen auf die bestehenden Darlehensverträge.

Das allgemeine unternehmerische Risiko wird durch Kontrollen zur Früherkennung negativer Veränderungen im Rahmen eines auf die Unternehmensgröße angepassten Controllings minimiert. Einnahmen und Ausgaben werden nach einer jährlich überarbeiteten Planungsrechnung und einem regelmäßigen Soll-Ist-Vergleich gesteuert. Als Hauptbestandteil des Risikomanagements werden Quartalsberichte mit jeweiliger Fortschreibung der Jahresergebnisplanung erstellt.

Veränderungen werden frühzeitig erkannt, so dass negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Finanzinstrumente für die Gesellschaft stellen die kurzfristigen Forderungen, die liquiden Mittel, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und verbundenen Unternehmen sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten dar. Die liquiden Mittel setzen sich aus einem Bargeldbestand sowie Guthaben auf Geschäftskonten bei inländischen Kreditinstituten zusammen.

Im Bereich der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Bestandes ist gegebenenfalls mit einer Stagnation der Nachfrage und Preisgestaltung zu rechnen. Für die übrigen Sparten werden keine Risiken gesehen, sämtliche erbrachte Dienstleistungen sind für die Gewährleistung der hohen Wohnqualität des Hauptauftraggebers wichtig und werden dauerhaft nachgefragt.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die künftige Entwicklung der Otto von Guericke Immobilien GmbH wird in den kommenden Jahren von den Folgen der aktuellen, globalen Unsicherheiten in Weltwirtschaft, Politik und Umwelt nur bedingt betroffen sein. Den zu erwartenden, steigenden Ausgaben unter anderem in den Bereichen Personal, öffentlichen Abgaben oder Dienstleistungen wird mit moderater Anpassung der Verträge einerseits sowie durch weitere Optimierungsmaßnahmen andererseits begegnet.

Die Folgen des Russland-Ukraine-Konflikts führen zu spürbaren Veränderungen beim Energiebezug und der Preisentwicklung von Energieträgern. Hiervon ist das aktive Vermietungs- und Verwaltungsgeschehen nicht direkt betroffen, mittelbare Effekte wie steigende Energiepreise oder im Bereich der Hauswarttätigkeit die Kostenaufwüchse für Benzin oder Diesel benachteiligen aufgrund der Umlagefähigkeit dieser Kosten die Otto von Guericke Immobilien GmbH nur in geringem Maße.

Aufgrund des guten Vermietungsstandes wird bei der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes nur mit geringen Erlösschmälerungen gerechnet. Zum Ende des Geschäfts-

jahres 2023 betrug die Leerstandsquote 2,8 %. Für das Jahr 2024 wird mit einem ähnlichen Wert gerechnet.

Für die Instandhaltung und Renovierung der Bestandswohnungen sind in 2024 Mittel in Höhe von TEUR 250,9 eingeplant, um die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen.

Die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind im Jahr 2024 mit TEUR 258,2 vorsichtig geplant. Aufgrund erster Beendigungen von Verwaltungsverträgen wird im Jahr 2024 das negative Ergebnis der Sparte Verwaltungstätigkeit voraussichtlich steigen und weiterhin Einfluss auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft nehmen. Die Gesellschaft erwartet unabhängig von den Spartenergebnissen jedoch eine insgesamt positive Entwicklung, die weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe aufzeigt. Die angestrebten und vorsichtig kalkulierten Ziele werden im Wesentlichen erreicht werden.

Dies gilt sowohl für den Hauswart- bzw. Reinigungsservice als auch für das Handwerker- und das eigene Vermietungsgeschäft. Wir erwarten auf Grund vorsichtiger Ansätze für das Jahresergebnis der Gesellschaft im folgenden Berichtsjahr ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von ca. TEUR 81,8.

Strategisches Ziel der Otto von Guericke Immobilien GmbH ist es, sich noch stärker als Dienstleister für die Alleingesellschafterin, die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, zu etablieren. Durch den Unternehmensverbund können Ressourcen gebündelt und Synergien geschaffen werden. Unsere Anstrengungen gelten jedoch im Hinblick auf die noch umfassend vorhandene Leistungserbringung für Dritte auch zukünftig der engen Kundenbindung und der Erreichung einer hohen Servicequalität.

Magdeburg, den 16. Februar 2024

Otto von Guericke Immobilien GmbH,  
Magdeburg



Hornemann  
Geschäftsführer

Grasse  
Geschäftsführerin

# VEREINIGTE KÖNIGREICH

in Magdeburgs Innenstadt



## AKTIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2023

	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Werte	0,00	1.380,98
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.670.535,45	4.804.706,61
2. Technische Anlagen und Maschinen	46.800,00	46.680,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.921,36	264.284,20
	<u>4.921.256,81</u>	<u>5.115.670,99</u>
	4.921.256,81	5.117.051,97
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	359.942,78	320.909,15
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	9.808,72	10.871,16
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.322,33	1.448,44
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.694,43	9.106,48
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.597,48	15.445,50
5. Sonstige Vermögensgegenstände	396.858,80	361.247,15
	<u>431.281,76</u>	<u>398.118,73</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	422.858,16	329.433,43
	<u>1.214.082,70</u>	<u>1.048.461,31</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.922,77	7.146,29
	<u>6.146.262,28</u>	<u>6.172.659,57</u>

# Bilanz 2023



## PASSIVSEITE - BILANZ ZUM 31.12.2023

	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	127.822,97	127.822,97
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.000.000,00	1.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	675.000,00	675.000,00
	<b>1.802.822,97</b>	<b>1.802.822,97</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	491.044,11	471.436,28
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.211.239,84	3.367.208,35
2. Erhaltene Anzahlungen	385.869,95	325.479,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.869,07	5.928,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.705,87	25.119,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.449,58	82.393,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten	75.119,69	78.147,21
(davon aus Steuern EUR 33.786,17; Vorjahr: EUR 30.313,24)		
(und im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.059,76; Vorjahr: EUR 2.801,85)		
	<b>3.844.254,00</b>	<b>3.884.276,23</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.141,20	14.124,09
	<b>6.146.262,28</b>	<b>6.172.659,57</b>



## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	2023 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.021.177,87	954.603,58
b) aus Betreuungstätigkeit	1.376.793,66	1.305.043,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.812.048,90	2.539.638,09
	5.210.020,43	4.799.285,48
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	39.033,63	9.198,84
3. Sonstige betriebliche Erträge	84.124,72	116.890,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	655.862,52	571.436,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	140.562,44	109.618,68
	796.424,96	681.055,23
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>4.536.753,82</b>	<b>4.244.320,07</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.884.754,71	2.672.288,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	614.013,87	581.775,11
	3.498.768,58	3.254.063,45
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	223.360,61	236.090,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	636.938,31	630.429,55
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.337,33	976,35
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	55.279,79	57.216,59
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>123.743,86</b>	<b>67.496,47</b>
10. Sonstige Steuern	4.086,48	4.184,48
11. Aufwand aus Gewinnabführung	119.657,38	63.311,99
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft Otto von Guericke Immobilien GmbH hat ihren Sitz in Magdeburg und ist beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer HRB 109790 eingetragen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sind nach den Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Geschäfte mit der Gesellschafterin sind zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

Von den Erleichterungen des § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind mit Nutzungsdauern zwischen 32 Jahren und 50 Jahren der Herstellungs- oder Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen bemessen.

Technische Anlagen und Maschinen werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beschrieben. Zur Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer werden die steuerlichen Afa-Tabellen zugrunde gelegt, da diese den tatsächlichen Nutzungsdauern entsprechen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Anschaffungen innerhalb des Geschäftsjahres werden zeitan- teilig abgeschrieben. Selbstständig nutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von über EUR 250,00 (netto) bis EUR 1.000,00 (netto) werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abge- schrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken (Container als Hauswartstützpunkt) wurden mit einer Nutzungsdauer von 12 Jahren linear abgeschrieben.

### UMLAUFVERMÖGEN

Ausgewiesen werden in den unfertigen Leistungen die mit den Mietern noch nicht abge- rechneten umlagefähigen Betriebskosten. Der durch Leerstand zu erwartende Betriebs- kostenausfall wurde durch eine aktivische Berichtigung der Ansprüche berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquiden Mittel wurden zum Nennwert bilanziert.

### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Wenn die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen für die Beibehaltung von Rückstellungen nicht mehr gegeben waren, wurden die Rückstellungen erfolgswirksam aufgelöst.

Kurzfristige Rückstellungen wurden nicht abgezinst.

### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen von Betriebskosten.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

1. Eine detaillierte Übersicht zur Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel in der Anlage dargestellt.
2. Die Position Unfertige Leistungen enthält mit EUR 359.942,78 noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2023. In diesem Betrag ist der für das Jahr 2023 zu erwartende Betriebskostenausfall in Höhe von EUR 14.290,00 berücksichtigt.

3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	9.808,72	0,00	10.871,16	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.322,33	0,00	1.448,44	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.694,43	0,00	9.106,48	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen *	18.597,48	0,00	15.445,50	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	396.858,80	0,00	361.247,15	0,00
	<b>431.281,76</b>	<b>0,00</b>	<b>398.118,73</b>	<b>0,00</b>

\* Die Forderungen bestehen gegenüber der Gesellschafterin.

4. Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt DM 250.000,00 (entspricht: EUR 127.822,97).

Die Kapitalrücklage resultiert aus einer Zuzahlung der Gesellschafterin ins Eigenkapital.

5. In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten

Kosten der Hausbewirtschaftung	EUR	347.259,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	EUR	29.753,59
Urlaubsansprüche	EUR	34.110,24
Verwaltungs- und Aufbewahrungskosten	EUR	52.775,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	EUR	13.700,00
Jubiläen und Prämien	EUR	13.446,28

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

7. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insbesondere Aufwendungen aus der Gewinnabführung für 2023 in Höhe von EUR 119.657,38 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 26.792,20 enthalten.

8. Im Rahmen der Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung treuhänderisch verwaltetes Geldvermögen auf den Konten der Aareal Bank AG belief sich zum Stichtag auf EUR 4.678.493,78. Die Guthaben werden nicht bilanziert.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			
	2023 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* (Vorjahr)	3.211.239,84 (3.367.208,35)	158.043,14 (155.968,54)	3.053.196,70 (3.211.239,81)	653.607,12 (644.963,14)	2.399.589,58 (2.566.276,67)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	385.869,95 (325.479,23)	385.869,95 (325.479,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.869,07 (5.928,71)	5.869,07 (5.928,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	19.705,87 (25.119,70)	19.705,87 (25.119,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (Vorjahr)	146.449,58 (82.393,03)	146.449,58 (82.393,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	75.119,69 (78.147,21)	75.119,69 (78.147,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>3.844.254,00</b> (3.884.276,23)	<b>791.057,30</b> (673.036,42)	<b>3.053.196,70</b> (3.211.239,81)	<b>653.607,12</b> (644.963,14)	<b>2.399.589,58</b> (2.566.276,67)

\*Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

\*\*Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen wie im Vorjahr im vollen Umfang gegenüber der Gesellschafterin.

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse beinhalten folgende wesentliche Beträge:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten:

	TEUR
Mieteinnahmen (nach Erlösschmälerungen)	666,2
Umlagen für Betriebskosten	354,5

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten:

	TEUR
Hauswartservice	1.604,9
Reinigungsservice	1.205,3

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit enthalten:

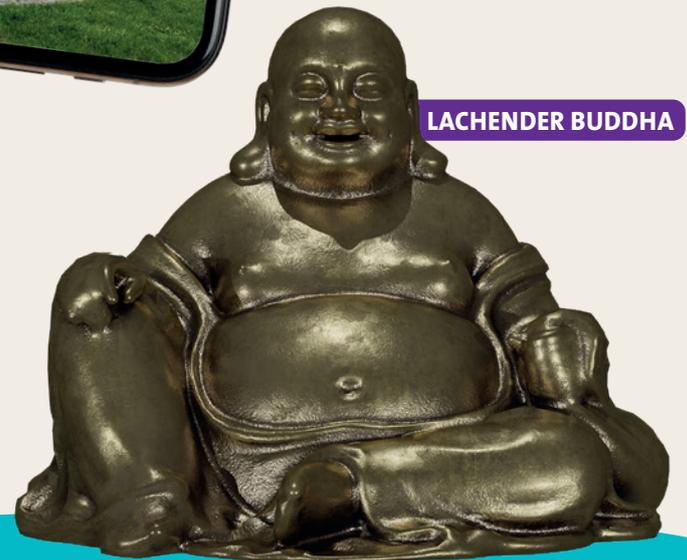
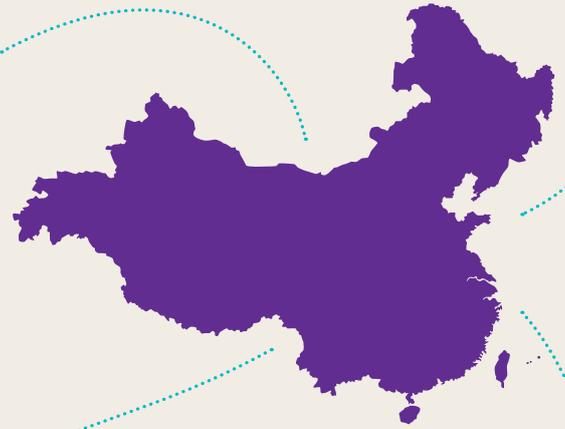
	TEUR
Wohnungseigentumsverwaltung	369,8
Geschäftsbesorgung	1.007,0

2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten wesentliche Beträge für:

	TEUR
Betriebskosten	429,6
Instandhaltung	220,5

**CHINA**

Der lachende Buddha ist die Statue eines kleinen, dickbäuchigen Mannes mit einem zufriedenen Lächeln im Gesicht. Diese Statuen gelten als Symbole für Glück, Erfüllung und Wohlstand. Die in den Statuen und Bildern des lachenden Buddhas dargestellte Person ist ein chinesischer Zen-Mönch namens Budai, der während der späten Liang-Dynastie zwischen 907 und 923 n. Chr. lebte. Er hatte einen liebevollen und freundlichen Charakter und trug immer ein fröhliches Lächeln, was ihm den Namen „Lachender Buddha“ einbrachte. Die Statue des lachenden Buddha erinnert uns daran, dankbar zu sein, Hindernisse zu überwinden und vor allem glücklich im Leben zu sein.



**LACHENDER BUDDHA**



## D. SONSTIGE ANGABEN

### 1. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dipl.-Betriebswirt (BA),

**Oliver Hornemann**, Magdeburg

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

Dipl.-Bauingenieurin (FH),

**Karin Grasse**, Angern

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

### 2. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Wohnungsbaugenossenschaft

Otto von Guericke eG (100 %)

vertreten durch:

**Oliver Hornemann**, Magdeburg

Vorstand

**Karin Grasse**, Angern

Vorstand

**Ekkehard Weiß**, Magdeburg

Aufsichtsratsvorsitzender

**Prof. Dr. Peter Reichling**, Biederitz

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

**Peter Schube**, Magdeburg

Aufsichtsratsmitglied

Zwischen Gesellschafterin und Tochtergesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wonach sich die Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Vertragsdauer ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne und Umfang des entsprechend anzuwendenden § 30I AktG an die Muttergesellschaft abzuführen. Die Tochtergesellschaft darf (mit Zustimmung der Muttergesellschaft) Beträge aus dem Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB nur insoweit einstellen, als dies bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

## 3. BESCHÄFTIGTE

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich 97 Arbeitnehmer beschäftigt.

Diese teilen sich wie folgt auf:

GRUPPEN	Gesamt	davon Teilzeit	davon geringfügig
Gewerblich Beschäftigte	80	8	4
Kaufmännische Angestellte	15	7	0
Aushilfen	2	0	2
Auszubildende	0	0	0
Gesamt	97	15	6

## 4. WIRTSCHAFTSPRÜFER

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hasselbachplatz 3

39104 Magdeburg

## 5. GEWINNVERWENDUNG

Im Geschäftsjahr 2023 konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 119.657,38 erzielt werden. Dieser wird auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG abgeführt.

Magdeburg, den 16. Februar 2024

Otto von Guericke Immobilien GmbH,  
Magdeburg

Hornemann  
Geschäftsführer

Grasse  
Geschäftsführerin

## ANLAGENSPIEGEL

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge 2023 EUR	Abgänge 2023 EUR	Umbuchungen 2023 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMOGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>47.468,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.468,71</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.587.632,00	0,00	0,00	0,00	6.587.632,00
2. Bauten auf fremden Grundstücken	5.820,79	0,00	0,00	0,00	5.820,79
3. Technische Anlagen und Maschinen	182.444,25	19.981,14	6.287,47	0,00	196.137,92
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	677.761,62	8.132,90	3.611,97	0,00	682.282,55
<b>SACHANLAGEN GESAMT</b>	<b>7.453.658,66</b>	<b>28.114,04</b>	<b>9.899,44</b>	<b>0,00</b>	<b>7.471.873,26</b>
<b>ANLAGEVERMOGEN GESAMT</b>	<b>7.501.127,37</b>	<b>28.114,04</b>	<b>9.899,44</b>	<b>0,00</b>	<b>7.519.341,97</b>

## ANLAGE 1



ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
kumuliert 01.01.2023 EUR	Abschreibungen laufendes GJ EUR	Anderung i.Z.m. Abgängen EUR	kumuliert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 01.01.2023 EUR
<b>46.087,73</b>	<b>1.380,98</b>	<b>0,00</b>	<b>47.468,71</b>	<b>0,00</b>	<b>1.380,98</b>
1.782.925,39	134.171,16	0,00	1.917.096,55	4.670.535,45	4.804.706,61
5.820,79	0,00	0,00	5.820,79	0,00	0,00
135.764,07	19.861,32	6.287,47	149.337,92	46.800,00	46.680,18
413.477,42	67.947,15	3.063,38	478.361,19	203.921,36	264.284,20
<b>2.337.987,67</b>	<b>221.979,63</b>	<b>9.350,85</b>	<b>2.550.616,45</b>	<b>4.921.256,81</b>	<b>5.115.670,99</b>
<b>2.384.075,40</b>	<b>223.360,61</b>	<b>9.350,85</b>	<b>2.598.085,16</b>	<b>4.921.256,81</b>	<b>5.117.051,97</b>



Im Jahr 2023 fanden zwei ordentliche Gesellschafterversammlungen statt. Hierbei standen im ersten Quartal der Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht bezogen auf das Geschäftsjahr 2022 im Mittelpunkt. Der von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitete Prüfbericht wurde beraten und die erforderlichen Beschlüsse wurden getroffen. Ebenso wurde die Gesellschafterversammlung über die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 63.311,99 EUR in Kenntnis gesetzt. In der Versammlung des vierten Quartals standen die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft und der Plan der Jahre 2024 bis 2028 im Vordergrund.

Zu allen Sitzungen wurden die unterjährig erbrachten Leistungen ausgewertet, Chancen und Risiken analysiert sowie die Aufgaben der nächsten Monate beschrieben. Grundlage aller Aktivitäten bildeten der vorliegende Jahresarbeitsplan und die Wirtschafts- und Finanzplanung.

Den jeweiligen Beratungen lagen umfangreiche schriftliche Berichterstattungen über die Gesellschaft insgesamt und die Unternehmensbereiche im Einzelnen zugrunde. Ergänzt wurden diese durch aussagekräftige Analysen und Statistiken.

Die Geschäftsführer haben ihre Arbeit gegenüber der Gesellschafterversammlung transparent gestaltet, indem alle Mitglieder auch außerhalb der gemeinsamen Veranstaltungen zeitnah über geplante und auch außerplanmäßige Aktivitäten sowie über erreichte Ergebnisse informiert wurden. Insgesamt kann auch in diesem Jahr eingeschätzt werden, dass die Gesellschaft wieder eine erfolgreiche Entwicklung vollzogen hat. Trotz erhöhter Personalkosten und gestiegenen Anforderungen konnte ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 119.657,38 EUR erzielt werden.

Der Hauswantservice, der vorrangig für die Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG tätig ist, war auch im Jahr 2023 die umsatzstärkste Sparte. Die Umsatzerlöse konnten auf Grund der notwendigen Anpassung der Verträge gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht werden. Auch der Reinigungsservice konnte seine Umsätze durch Vertragsanpassungen deutlich erhöhen.

Die Umsätze der Sparte Wohneigentums- und Fremdverwaltung haben sich planmäßig durch die Abgabe der ersten Verwaltungen leicht reduziert.

Eine hervorragende Arbeit ist auch den Handwerkern zu bescheinigen. Diese erbringen fast ausschließlich Leistungen in den Beständen der Genossenschaft. Die hohe Qualität der Arbeit und die große Zufriedenheit der Mieter sind eine Bestätigung für die Einrichtung dieser Sparte.

In der Sparte Sonstige Dienste werden kaufmännische Serviceleistungen in der Geschäftsstelle erbracht, die im Wesentlichen aus der Organisation und Betreuung des Kundenempfangs der Muttergesellschaft bestanden. Die Mitarbeiterinnen haben die Aufgaben mit großem Engagement und ausgesprochen kundenfreundlich erfüllt und damit zu einer Qualitätssicherung des gesamten Unternehmensverbundes beigetragen.

Die Gesellschafterversammlung hat den vorliegenden Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 unter Einbeziehung der Prüfergebnisse der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausführlich beraten und einstimmig gebilligt. Mit dem erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Gesellschafterversammlung bedankt sich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2023 geleistete Arbeit und das bemerkenswerte Engagement. Die Gesellschaft ist damit für die Zukunft gut aufgestellt und wird auch weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung nehmen.

Magdeburg, den 22.04.2024

Oliver Hornemann  
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

# Bericht der Gesellschafterversammlung



Otto von Guericke  
**Immobilien GmbH**





# RIO DE JANEIRO

- Entfernung: 9.895 km
- Architekt: Paul Landowski
- Höhe: 38 m
- Länge: 8 m
- Breite: 28 m
- Material: Stahlbeton und Stahlkonstruktion
- Baustil: Art Deco



**CRISTO REDENTOR**



Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, in der Fassung der Anlage I den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

#### „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS“

An die Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 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 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

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Otto von Guericke Immobilien GmbH, Magdeburg

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.

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

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

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

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 Grund-

lage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkräftsetzen 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 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 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.

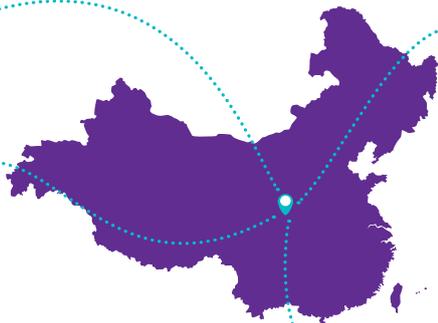
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Magdeburg, den 22. März 2024

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Ingo Waeke)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Michael Bornkampf)  
Wirtschaftsprüfer



## XI'AN

- Entfernung:** 8.521,24 km
- Architekt:** ch. Kaiser Qin Shi Huangdi
- Höhe:** 1,85 m bis zu 2 m Lebensgröße
- Größe:** vier Gruben in riesiger Grabanlage
- Anzahl:** mehr als 7.000 Soldaten
- Material:** Terrakotta
- Bauzeit:** 259-210 v. Chr.

### TERRAKOTTA KRIEGER

