

Testatsexemplar

**Bericht zur Nachtragsprüfung
gemäß § 316 Abs. 3 HGB des
Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2024**

CGRE AG (vormals: L-Konzept Holding AG)
Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024
3. Geänderter Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

Allgemeine Auftragsbedingungen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CGRE AG, Leipzig

Uneingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der CGRE AG (vormals: L-Konzept Holding AG) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 sowie den ergänzenden Vorschriften des AktG und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Grundlage für das uneingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 unser uneingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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.

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

Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 18. Dezember 2025 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 14. Januar 2026 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die folgenden Änderungen im Anhang bezog:

- Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht
- Ereignisse nach dem Stichtag
 - Korrektur einer Angabe zum GuV-Effekt einer Grundstücksveräußerung in 2025
 - Erwerbe von Gesellschaftsanteilen in Folge der notwendigen Aktualisierung bis zum neuen Aufstellungsdatum

Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang im Abschnitt „Hinweis zur Änderung des Anhangs“ wird verwiesen.

Hamburg, 18. Dezember 2025 / Begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen (Hamburg, 14. Januar 2026)

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:
Dirk Jessen
DA3AD47D364C462...
Dirk Jessen
Wirtschaftsprüfer

Wieland Kirch
Wieland Kirch
Wirtschaftsprüfer



CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		6.000.000,00	2.000.000,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung		9,00	9,00	II. Kapitalrücklage		40.000.000,00	0,00
II. Finanzanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	45.627.562,33		1.534.572,41	gesetzliche Rücklage		40.445,13	40.445,13
2. Beteiligungen	12.722,76		196.386,58	IV. Bilanzverlust		19.603.974,00	290.242,27
		45.640.285,09	1.730.958,99	- davon Verlustvortrag EUR 290.242,27 (EUR -156.775,75)			
Summe Anlagevermögen		45.640.294,09	1.730.967,99	Summe Eigenkapital		26.436.471,13	1.750.202,86
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	4.510,50		4.510,50
unfertige Leistungen		1.000.000,00	1.361.410,81	2. sonstige Rückstellungen	11.971.354,57		113.500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensge- genstände						11.975.865,07	118.010,50
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	5.572,00		450,00	C. Verbindlichkeiten			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.333.100,39		349.530,39	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitu- ten	9.498.835,96		1.100.000,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		207.338,43	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 9.498.835,96 (EUR 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.100.000,00)			
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.054.536,96		11.412,07
	4.338.672,39		557.318,82		10.553.372,92		1.111.412,07
Übertrag		46.640.294,09	3.092.378,80	Übertrag		38.412.336,20	1.868.213,36

Bilanz zum 31.12.2024

CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	4.338.672,39	46.640.294,09	3.092.378,80 557.318,82	Übertrag	10.553.372,92	38.412.336,20	1.868.213,36 1.111.412,07
4. sonstige Vermögensgegenstände	529.137,62		20.102,76	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.054.536,96 (EUR 11.412,07)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 84.097,88 (EUR 0,00)				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.242.323,77		15.436,38
		4.867.810,01	577.421,58	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.242.323,77 (EUR 15.436,38)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks		62.712,27	21.275,75	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht	0,00		513.339,09
Summe Umlaufvermögen		5.930.522,28	1.960.108,14	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 513.339,09)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		198.839,17	18.584,77	5. sonstige Verbindlichkeiten	561.622,65		201.260,00
				- davon aus Steuern EUR 31.323,00 (EUR 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 561.622,65 (EUR 201.260,00)			
						13.357.319,34	1.841.447,54
		51.769.655,54	3.709.660,90			51.769.655,54	3.709.660,90

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		115.309,23	111.789,70
2. sonstige betriebliche Erträge		377,71	28.389,29
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		77.573,41	26.924,83
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	575.507,68		26.731,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	32.580,12		9.960,44
- davon für Altersversorgung EUR 432,00 (EUR 0,00)			
		608.087,80	36.691,75
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00		1.367,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermö- gens, soweit diese die in der Kapitalgesell- schaft üblichen Abschreibungen überschreiten	386.850,81		0,00
		386.850,81	1.367,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		13.458.681,61	139.799,65
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		178.812,47	36.627,74
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 178.812,47 (EUR 36.627,74)			
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		4.499.999,00	30.993,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 4.499.999,00 (EUR 30.993,00)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		576.962,51	88.678,99
- davon an verbundene Unternehmen EUR 55.267,45 (EUR 29.802,54)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	299.369,53
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern EUR 0,00 (EUR 297.000,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		19.313.655,73-	447.018,02-
12. sonstige Steuern		76,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag		19.313.731,73	447.018,02
Übertrag		19.313.731,73-	447.018,02-

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		19.313.731,73-	447.018,02-
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	156.775,75
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		290.242,27	0,00
16. Bilanzverlust		<u>19.603.974,00</u>	<u>290.242,27</u>

CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig
Anhang für das Geschäftsjahr 2024 (geändert am 12. Januar 2026)

Hinweise zur Änderung

Der Vorstand hat den aufgestellten und vom Aufsichtsrat am 18. Dezember 2025 bereits festgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 geändert. Die Änderungen betreffen folgende Sachverhalte:

- 1.) Aufnahme der Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG vom 12.01.2026.
- 2.) Die Angabe zu einem Buchverlust aus der Veräußerung eines Teils der Liegenschaften der Plagwitzer Gewerbepark GmbH & Co. KG an die REWE Group im Dezember 2024 war unzutreffend. Nach neueren Erkenntnissen ergibt sich unter Heranziehung eines Immobilienbewertungsgutachtens aus der Veräußerung ein ausgeglichenes GuV-Ergebnis. Ein Verlust wurde nicht realisiert.
- 3.) Aktualisierung der Ereignisse nach dem Stichtag (Nachtragsbericht) bis zum 12. Januar 2026.

Im Übrigen bleiben der Jahresabschluss und der Anhang unverändert.

I. Allgemeines

Die Gesellschaft mit Sitz in Leipzig wird im Handelsregister der Stadt Leipzig unter der Nummer HRB 34375 geführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften teilweise Gebrauch gemacht.

Die für die Gesellschaft maßgebenden handelsrechtlichen Vorschriften über den Ausweis und die Gliederung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden ebenso wie die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften beachtet.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Ausübung des Wahlrechts in § 275 Abs. 1 HGB das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die CGRE AG ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 9. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 1. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 erfolgte unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen (Nutzungsdauer zwischen drei und zehn Jahren) angesetzt. Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bzw. zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der **unfertigen Leistungen** erfolgte grundsätzlich zu Herstellungskosten (§ 255 Abs. 2 und 3 HGB) unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen neben sämtlichen Einzelkosten auch die notwendigen Fertigungsgemeinkosten. Finanzierungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen, sondern direkt aufwandswirksam erfasst. Die unfertigen Leistungen sind verlustfrei bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **liquiden Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Auszahlungen und fällige Ausgaben, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die **Verbindlichkeiten** sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Im Zusammenhang mit der am 13.05.2024 durchgeführten Kapitalerhöhung gegen Einbringung von 100% der Anteile an der CG.yield GmbH, Leipzig, gemäß Beschluss vom 28. März 2024, wurden die Geschäftsanteile an der CG.yield GmbH mit Ihrem Verkehrswert von EUR 44 Mio. aktiviert.

Der Anteil an der Gesellschaft CG Wohnen an der Strunde GmbH & Co.KG wurde auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00 abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen umfassen 936/1.000stel Miteigentumsanteile (11 von 12 Einheiten) in einem Mehrfamilienhaus Hofer Str. 52 in Chemnitz. Das Objekt wurde umfassend saniert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 4.333 betreffen Verrechnungskonten und werden zu 8,0% p.a. verzinst.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst im Wesentlichen Sponsoring- und Werbeaufwendungen für das folgende Geschäftsjahr.

Grundkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 6 Mio. ist voll eingezahlt und betrifft in 6.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.03.2024 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27.03.2029 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 3 Mio. zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2024/I).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. März 2024 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2 Mio. auf EUR 6 Mio. bei einem Ausgabebetrag von EUR 2,50 je Aktie erhöht. Die Erhöhung des Grundkapitals erfolgte durch Sacheinlage von 100% der Geschäftsanteile an der CG.yield GmbH.

Der den Wert der Kapitalerhöhung übersteigende Verkehrswert (EUR 44 Mio.) der 100%-Geschäftsanteile an der CG.yield GmbH, wurde den Kapitalrücklagen (insgesamt EUR 40 Mio.) zugeführt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Rechtsrisiken & Rechtskosten	230
ausstehende Rechnungen	13
Abschluss- und Prüfungskosten	86
Aufsichtsratsvergütung	43
Drohende Inanspruchnahme aus Garantie	<u>11.600</u>
Gesamt	<u>11.972</u>

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind u.a. besichert:

- Buchgrundschuld EUR 6,5 Mio. zugunsten Merkur Privatbank KGaA, München, auf den Pfandobjekten 04177 Leipzig, Angerstr. 24 a, b; 04509 Wiedemar/Grebehna, Am Rundling 5; 34385 Bad Karlshafen, C.-D.-Stunz-Weg 10, 10a.

Das Darlehen EUR 6,5 Mio. ist zusätzlich besichert durch eine selbstschuldnerische, unbefristete Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 2,0 Mio. der Baywobau Bauträger AG, München.

- Gesamtbuchgrundschuld EUR 1,1 Mio. zugunsten Leipziger Volksbank eG, betreffend Liegenschaft Hofer Str. 52, 09130 Chemnitz.

Verbindlichkeiten von EUR 2,24 Mio. gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Verrechnungskonten, die mit 8,0% p.a. verzinst werden.

IV. Erläuterungen zur GuV

Sachanlagenabgänge wurden im Abschluss 2023 unter Abschreibungen gezeigt. Es erfolgte eine dementsprechende Korrektur der Vorjahreszahlen in der GuV i.H.v. 8 TEUR.

Die verschiedenen betrieblichen Kosten umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung i.H.v. EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: TEUR 0), den Aufwand für die Hauptversammlung von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 7), Rechts- und Beratungskosten von TEUR 1.015 (Vorjahr: TEUR 23) sowie Werbekosten von TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen betreffen in Höhe von TEUR 111 den Abgang der anteiligen Buchwerte der L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH, der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH und der Denkmal 1 Portitz GmbH.

Die Aufwendungen aus der Abschreibung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 4.500 betreffen die außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Wert des Anteils an der Gesellschaft Wohnen an der Strunde GmbH & Co. KG.

V. Sonstige Angaben

Nachfolgend werden die Beteiligungen nach § 285 HGB aufgeführt:

Name & Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2024 In %	Eigenkapital In TEUR	Jahres- ergebnis In TEUR	Jahresab- schluss
Verbundene Unternehmen				
CG. Yield GmbH, Leipzig	100,0	30.666	-302	31.12.2024
CG Wohnen an der Strunde GmbH & Co.KG, Berlin (1)	89,9	4.133	-482	31.12.2024
CGRE Karlshafen GmbH, Leipzig	100,0	1.761	-42	31.12.2024
CGRE Angerstraße Leipzig GmbH, Leipzig	89,9	-381	-137	31.12.2024
CGRE Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KGl, Leipzig	89,9	-288	-71	31.12.2024
CGRE Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,00	-170	-9	31.12.2024
Plagwitzer Gewer- park Verwaltung GmbH, Berlin	100,00	15	-1	31.12.2024
Sonstige Beteiligungen				
L-KONZEPT Vier- seeneck Markkleeberg GmbH	10,1	-226	-35	31.12.2024
L-KONZEPT Groß- mühle Grimma GmbH	10,1	400	99	31.12.2024
Sonstige GmbH-Be- teiligung (2)	20,0			

(1) Am 12.04.2024 wurde das Grundbuch mit einem Anordnungsvermerk zur Zwangsversteigerung belastet. Im Jahresabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

(2) Über das Vermögen dieser Gesellschaften wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahresabschluss werden die Beteiligungen mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

Haftungsverhältnisse

Die finanziellen Verpflichtungen sind zum wesentlichen Teil rückbesichert.

Es bestehen in Höhe von TEUR 248 Haftungsverhältnisse aus einer noch nicht in Anspruch genommenen Avallinie bei der R & V Versicherungen in Höhe von TEUR 248 (Stand 31.12.2023) zugunsten der Erwerber des Projektes „Altes Dorf 11“ für die ehemalige Tochtergesellschaft Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH). Die Denkmal 1 Portitz GmbH hat zum Bilanzstichtag gegenüber der CGRE eine Sicherheitszahlung von TEUR 124 geleistet.

Es bestehen weiterhin Haftungsverhältnisse in Form einer Kapitaldienstdeckungsgarantie gegenüber einem Sparkassen-Konsortium für die CG Dudenstraße I GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M.

Die Projektgesellschaft ist seit 30.04.2024 Teil des Konzerns und mittelbare Tochtergesellschaft der CGRE AG. Zur Finanzierung des Bauvorhabens Dudenstr. 44, 57 in 68167 Mannheim nahm die Projektgesellschaft mit Darlehensverträgen vom 14./20.09.2023 von einem Sparkassen-Konsortium Darlehen im Nominalwert von EUR 41,50 Mio. auf.

Unter Hinweis auf entstandene Änderungen im Sicherheiten-Pool hat der Darlehensgeber auf Grundlage seiner AGB Ende September 2024 unter anderem die Stellung einer Kapitaldienstdeckungsgarantie in Höhe von EUR 41,50 Mio. verlangt.

Trotz Stellung der geforderten Sicherheiten lehnte der Darlehensgeber eine Prolongation der Darlehen ab und stellte im Februar 2025 Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Das Verfahren gegen die Projektgesellschaft wurde am 12.08.2025 eröffnet.

Nach juristischer Einschätzung bestehen aus verschiedenen Gründen gute Erfolgsaussichten dafür, dass eine Inanspruchnahme der CGRE AG aus der Kapitaldienstdeckungsgarantie abgewehrt werden kann, soweit sie über den Betrag von EUR 11,6 Mio. hinausgeht. In Höhe dieses Betrages wurde eine Rückstellung für drohende Haftung aus Garantie gebildet (s.o.).

Die CGRE AG hat gegenüber dem Darlehensgeber - unter Erläuterungen der ihrer Auffassung nach bestehenden Unwirksamkeit - eine etwaige Geltendmachung und Inanspruchnahme schriftlich zurückgewiesen.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2024 waren bei der CGRE durchschnittlich 3 (Vorjahr: 1) Arbeitnehmer beschäftigt.

Aufsichtsrat

Der satzungsmäßige Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Günther H. Oettinger	Geschäftsführer, Hamburg (AR-Vorsitzender)
Prof. Christoph Ehrhardt	Geschäftsführer, Stuttgart (AR-Vorsitzender, stellv.)
Prof. Dr. Rüdiger Grube	(bis 31.01.2025) Geschäftsführer, Hamburg (AR-Mitglied)
Dr. Oliver Krauß	(bis 31.10.2024) Rechtsanwalt, Gräfeling, (AR-Mitglied)
Christiane Fischer-Schön	(bis 28.03.2024) Angestellte, Leipzig, (AR-Mitglied)
Fernanda Christina Usinger	(bis 28.03.2024), Verw.-Angestellte, Leipzig, (AR-Mitglied)

Vorstand

Der Vorstand ist wie folgt besetzt:

Ass. Jur. Helmut Ulbricht	(bis 30.04.2024), Brandis
Dipl.-Kfm. Jürgen Kutz	(ab 01.03.2024), Berlin
Ronald Pofalla (Sprecher)	(ab 20.07.2024), Essen

Organbezüge

Auf die Angaben wird gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag und Prognose

Bei einigen (Projekt-)Gesellschaften, an der die Gesellschaft, über ihre 100%ige Beteiligung an der CG.yield GmbH, beteiligt ist, wurden von Dritter Seite Insolvenz-, Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren anhängig gemacht. Die Geschäftsleitung der betroffenen Gesellschaften hat jeweils Maßnahmen eingeleitet, um die Verfahren zur Einstellung zu bringen. Betroffen sind

- 1) CG Dudenstraße I GmbH & Co. KG -
Über das Vermögen der Gesellschaft wurde am 12. August 2025 ein Insolvenzverfahren eröffnet.
Mit den betreibenden Gläubigern sind Verhandlungen zu dessen Erledigung bereits in fortgeschrittenem Stadium. Dies vor dem Hintergrund des Interesses an einer Projektfortführung mit dem neuen Kern-Aktionär.
- 2) CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG –
Über das Vermögen der Gesellschaft wurde am 04. April 2025 ein Insolvenzverfahren eröffnet.
Mit den betreibenden Gläubigern sind Verhandlungen zu dessen Erledigung bereits in fortgeschrittenem Stadium. Dies vor dem Hintergrund des Interesses an einer Projektfortführung mit dem neuen Kern-Aktionär.
- 3) CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co.KG –
Über das Vermögen der Gesellschaft wurde am 08. April 2025 ein Insolvenzverfahren eröffnet.
Mit den betreibenden Gläubigern sind Verhandlungen zu dessen Erledigung aufgenommen worden, ein greifbares Ergebnis steht noch aus.
- 4) CG Wohnen an der Strunde GmbH & Co. KG –
Mit Beschluss vom 11. April 2024 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.
Mit den betreibenden Gläubigern (Volksbanken-Konsortium) wurde am 10.09.2025 eine Vereinbarung zur gütlichen Regelung hinsichtlich Darlehensrückführung geschlossen.
Eine Rückzahlung zur Erledigung von Bürgschaftsansprüchen i. H. v. EUR 2,28 Mio. ist Anfang Dezember bereits erfolgt. Eine Umfinanzierung der Restdarlehen ist seitens eines dritten Kreditinstitutes in Durchführung.
- 5) Plagwitzer Immobilienges. mbH (umfirmiert in Stratos CG 2 GmbH) –
Über das Vermögen der Gesellschaft wurde am 28. Juli 2025 ein Insolvenzverfahren eröffnet.

Die Gesellschaft betreibt weder operatives Geschäft, noch sind dort Mitarbeiter beschäftigt. Mit Blick auf die Unternehmensgruppe handelt es sich um eine untergeordnete Gesellschaft, die ihrerseits lediglich Minderheitsanteile von jeweils 10,1% an einigen Projektgesellschaften hält.

Mit dem betreibenden Gläubiger OLB Oldenburgische Landesbank AG wurde am 28.11.2025 eine Vereinbarung zum Erwerb der Forderung durch die CGRE AG nebst Übertragung der Sicherheiten geschlossen und zwischenzeitlich vollständig umgesetzt. Der Erwerb hat im Ergebnis zur Befriedigung des betreibenden Gläubigers geführt.

- 6) Plagwitzer Gewerbepark GmbH & Co. KG –
Über das Vermögen der Gesellschaft wurde am 08. Oktober 2025 von einem Gläubiger Antrag auf Einleitung eines vorläufigen Insolvenzverfahrens gestellt.

Die Gesellschaft hat mit sofortiger Beschwerde - u.a. wegen fehlenden rechtlichen Interesses aufgrund bestehender vollständiger dinglicher Sicherung – reagiert und Antrag auf Zurückweisung gestellt. Das Verfahren wurde inzwischen dem Landgericht Leipzig zur Entscheidung vorgelegt.

Daneben steht ein Erwerb unter dem Begebungsvertrag emittierten Inhaberschuldverschreibung (ISIN DE000A30VHN6) von der Infinity HAGIM Lenwood RED I S.à. r.l. i. H. v. EUR 25 Mio. unmittelbar vor Abschluss. Die der Sphäre des neuen Kern-Aktionärs der CGRE AG zuzurechnende Jussak Stiftung mit Sitz in Liechtenstein hat auf Basis der Grundsatzvereinbarung vom 28.11.2025 die erforderlichen Mittel bereitgestellt. Ein Erwerb führt im Ergebnis zur Befriedigung des betreibenden Gläubigers.

Im Geschäfts- sowie im laufenden Jahr wurde die erforderliche Liquidität der Gesellschaft bei Bedarf seitens eines Haupt-Aktionärs zur Verfügung gestellt und weitere Einlagen bis zum Zeitpunkt von Transaktionserfolgen sowie Einnahmen aus vorgesehenen Dienstleistungen in Aussicht gestellt.

Im Dezember 2024 wurde ein Teil der Liegenschaften der Plagwitzer Gewerbepark GmbH & Co. KG an die REWE Group veräußert. Dabei handelt es sich um ein Fachmarktzentrum, welches Teil der Quartiersentwicklung Plagwitzer Höfe in Leipzig ist. Die wirtschaftliche Einheit, bestehend aus Vollsortimenter, Discounter, Getränke- und Baumarkt, entspricht rund 20 Prozent der Mietfläche des Quartiers. Der erzielte Kaufpreis von EUR 39,45 Mio. wurde in 2025 vereinnahmt und größtenteils zur Rückführung einer fälligen, projektbezogenen Darlehensposition verwendet.

Grundsatzvereinbarung mit strategischem Investor getroffen

Am 28. November 2025 hat die CGRE AG eine Grundsatzvereinbarung mit wesentlichen Aktionären der Gesellschaft sowie einem branchenspezifischen und international etablierten, strategischen Corporate-Investor aus Österreich abgeschlossen.

Gegenstand der Vereinbarung ist die Festlegung eines verbindlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmens für die zukünftige Ausgestaltung von Beteiligungsverhältnissen, Finanzierungsstrukturen sowie der Zuordnung von Kapital- und Zahlungsströmen innerhalb eines definierten Projekt- und Gesellschaftsumfeldes. In einem 1. Schritt hat die JUSSAK A GmbH 3.000.000 Aktien von wesentlichen Aktionären der Gesellschaft erworben.

Die Grundsatzvereinbarung regelt die unmittelbare und zukünftige Ausstattung der CGRE AG mit erforderlicher Liquidität und insbesondere auch die Bereitstellung von Mitteln mit denen die o.g. Zwangsverfahren zur Erledigung gebracht sowie das vorgesehene Geschäftsmodell umgesetzt werden kann.

Noch im Berichtszeitraum sind dazu in einem erheblichen Umfang konkrete Umsetzungen erfolgt und betreibende Gläubiger von Zwangsmaßnahmen (o.g. Ziff. 4, 5) vereinbarungsgemäß abgelöst worden. Ziel ist es, auf diese Weise möglichst sämtliche o.g. Zwangsverfahren zur Erledigung zu bringen.

Barkapitalerhöhung unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals

Im weiteren Vollzug der Grundsatzvereinbarung hat die CGRE AG eine weitere Erhöhung des Grundkapitals durch Barkapitalerhöhung unter vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/I umgesetzt. Das Grundkapital wurde von EUR 6 Mio. um EUR 3 Mio. auf EUR 9 Mio. durch die Ausgabe von 3.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie ("Neue Aktien") erhöht. Die Ausgabe der Neuen Aktien erfolgte zu EUR 10,20 je Neuer Aktie. Zum Bezug der Neuen Aktien wurde ausschließlich die JUSSAK A GmbH zugelassen und hält damit zwei Drittel der Aktien der Gesellschaft.

Durch die Kapitalerhöhung mit einem Gesamtausgabebetrag von EUR 30,6 Mio. wurde der Einstieg des strategischen Investors ermöglicht und die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft maßgeblich gestärkt. Die Eintragung ist aktuell noch ausstehend.

Ein Teil der Mittel wurde zum Ausgleich berechtigter und fälliger offener Positionen der Gesellschaft und Darlehensrückführungen verwendet.

Mit der Beteiligung des neuen Kern-Aktionärs, den damit einhergehenden, bereits durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie weiteren Darlehenszusagen bis zu EUR 13,9 Mio. ist die Gesellschaft finanziell so aufgestellt, dass das vorgesehene Geschäftsmodell, d. h. große Bau- und Projektentwicklungen zu akquirieren, die erforderlichen Finanzierungen zu strukturieren und die Baumaßnahmen fertigzustellen, umgesetzt werden kann und der Fortbestand der Gesellschaft, bis mindestens 2026 gesichert ist.

Vorgänge zwischen dem 18. Dezember 2025 und dem 12. Januar 2026

Die Gesellschaft hat im Dezember 2025 jeweils 89,9 % der Anteile an vier weiteren Projektentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform GmbH & Co. KG (3) und einer GmbH zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 5 Mio. erworben, um im Rahmen des Kerngeschäftsmodells Wohnimmobilienentwicklungen und Baumaßnahmen künftig entsprechend umzusetzen.

VII. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen, nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass diese Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Leipzig, 12. Januar 2026

Ronald Pofalla
Vorstand

Jürgen Kutz
Vorstand

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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