

# Dr. Esters Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG

Wiesstraße 13 b  
87435 Kempten (Allgäu)  
Telefon 0831 / 54 04 1 - 0  
Telefax 0831 / 54 04 1 - 20  
E-Mail [Kanzlei@WP-Dr-Esters.de](mailto:Kanzlei@WP-Dr-Esters.de)

Amtsgericht Kempten HRA 9305  
Geschäftsführer: Dr. Ulrich Esters,  
WP - Stb - RA

**Bericht**

über den

**Jahresabschluss** zum 31. Dezember 2022

der Firma

**WR Wohnraum AG**

Beethovenstr. 18, 87435 Kempten (Allgäu)

## Inhaltsverzeichnis

### **Bericht**

<b>1. Auftragsannahme</b>	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	3
<b>2. Grundlagen des Jahresabschlusses</b>	5
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	5
2.2 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	5
<b>3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b>	7
3.1 Rechtliche Verhältnisse	7
3.2 Steuerliche Verhältnisse	8
<b>4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten</b>	9
<b>Bescheinigung</b>	10
<b>Anlagen zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2022</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2022	12
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	13
Anhang	15
<b>Weitere Anlagen</b>	
Erläuterungsbericht	20
Entwicklung des Anlagevermögens	41
Allgemeine Auftragsbedingungen	57

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

## 1. Auftragsannahme

### 1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Der Vorstand der

**WR Wohnraum AG,  
Kempten (Allgäu)**

- nachfolgend auch kurz "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 aus den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung haben wir im Januar 2022 in den Räumlichkeiten unserer Kanzlei durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberatungsgesellschaft.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Wir haben unseren Auftraggeber über solche Sachverhalte, die zu Wahlrechten führten, in Kenntnis gesetzt und von ihm Entscheidungsvorgaben zur Ausübung von materiellen und formellen Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

Dies galt in gleicher Weise für die von unserem Auftraggeber zu treffenden Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Eine Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bi-

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

lanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir in berufüblicher Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis unserer Tätigkeit.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

## **1.2 Auftragsdurchführung**

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Entsprechendes gilt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungs-erleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

Wir haben in unserer Kanzlei Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Jahresabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von uns die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Verlautbarungen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen der Satzung.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unseres Auftrags.

### **Vollständigkeitserklärung**

Der Vorstand hat uns die angeforderte berufübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die wir zu den Akten genommen haben.

Von dem Vorstand wurde uns in einer berufüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in der Bilanz alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Gesellschaft vollständig und richtig enthalten sind.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

## **2. Grundlagen des Jahresabschlusses**

### **2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte**

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2022 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2022 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Lohn- und Gehaltsbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Lohn im RZ mit LODAS der DATEV eG erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 01.04.2019 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Lohn- und Gehaltsbuchführung.

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

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung benannte folgende Auskunftspersonen: Harald Kutschera

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

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses aufgeklärt.

### **2.2 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses**

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

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2022 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

### 3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

#### 3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	WR Wohnraum AG
Rechtsform:	AG
Gründung am:	26.05.2020
Sitz:	Kempten (Allgäu)
Anschrift:	Beethovenstr. 18 87435 Kempten (Allgäu)
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Register-Nr.:	15275
Satzung:	Gültig in der Fassung vom 22.07.2020
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Halten, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien, insb. Wohnimmobilien im In- und Ausland Erwerb, Halten und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, Beteiligung an Immobilienfonds. Alle Tätigkeiten einer Management-Holding-Gesellschaft für ihre verbundenen Unternehmen und Beteiligungen einschl. Koordinierung und Leitung aller abhängigen Unternehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt für diese Unternehmen Dienste aller Art zu erbringen, insb. Geschäftsführungs- und Management-Dienstleistungen einschl. des Cash-Managements.
Gezeichnetes Kapital:	EUR 1.434.124,00
Aktionäre:	1.434.124 Stückaktien zu je 1,00 €
Vorstand:	Harald Kutschera, Dr. Markus Steinhauser, Lisa Bek



WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

Aufsichtsrat: Thomas Rogalla, Ulrich Jehle, Dr. Florian Dillinger

Entlastung Vorstand für Vorjahr: wurde am 17.11.2022 erteilt

Entlastung Aufsichtsrat für Vorjahr: wurde 17.11.2022 erteilt

Wesentliche Änderungen der rechtlichen  
Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag: lagen nicht vor

### **3.2 Steuerliche Verhältnisse**

Zuständiges Finanzamt: Kempten-Immenstadt (127)

Steuernummer: 127/120/89960

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

#### **4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten**

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang unseres Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten auf die entsprechende Umsetzung im Jahresabschluss.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

## Bescheinigung

### Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehendenstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der WR Wohnraum AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

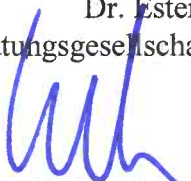
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Kempten (Allgäu), 06.03.2023

Dr. Esters  
Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG



Dr. Ulrich Esters  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

**Anlagen zum Jahresabschluss  
per 31. Dezember 2022**

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR		EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.434.124,00	1.303.750,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		27.504,00	106.697,00	II. Kapitalrücklage		26.785.705,00	24.308.599,00
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		1.754.842,95	664.083,52
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		92.869,00	4.145,00	IV. Jahresfehlbetrag		2.019.556,35	1.090.759,43
III. Finanzanlagen				Summe Eigenkapital		24.445.429,70	23.857.506,05
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.482.675,53		0,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	731.000,00		0,00	1. sonstige Rückstellungen		73.100,00	112.572,26
3. Beteiligungen	7.051.909,32		1.988.549,90	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.470.000,00		2.075.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.067,50		0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.807.268,75		16.011.268,75	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.851,11		233.794,27
6. sonstige Ausleihungen	2.035.000,00		4.935.000,00	3. sonstige Verbindlichkeiten	11.785.472,05		1.088.922,58
		35.577.853,60	25.009.818,65			12.149.390,66	1.322.716,85
Summe Anlagevermögen		35.698.226,60	25.120.660,65				
<b>B. Umlaufvermögen</b>							
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	892.500,00		0,00				
2. sonstige Vermögensgegenstände	31.384,79		90.044,26				
		923.884,79	90.044,26				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		44.858,61	81.415,25				
Summe Umlaufvermögen		968.743,40	171.459,51				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		950,36	675,00				
		36.667.920,36	25.292.795,16			36.667.920,36	25.292.795,16

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

	EUR	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse		989.951,16	33.659,51
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>989.951,16</b>	<b>33.659,51</b>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	34.444,95		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		7.478,06
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>59.632,45</u>		<u>20.657,15</u>
		94.077,40	28.135,21
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		422.153,40	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	444.610,39		289.982,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 724,72 (EUR 229,76)	69.898,25		41.858,76
		<u>514.508,64</u>	<u>331.840,84</u>
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.089,51	31.567,36
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	50.584,84		12.256,64
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	29.120,95		24.859,12
c) Reparaturen und Instandhaltungen	20.973,67		10.151,84
d) Fahrzeugkosten	45.893,84		24.184,81
e) Werbe- und Reisekosten	71.724,96		95.379,58
f) verschiedene betriebliche Kosten	812.989,96		891.101,26
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.183,50</u>		<u>19.534,43</u>
		1.036.471,72	1.077.467,68
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 22.892,80 (EUR 0,00)		255.884,68	444.672,43
Übertrag		<u>695.310,03-</u>	<u>934.408,73-</u>

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

	EUR	2022 EUR	2021 EUR
Übertrag		695.310,03-	934.408,73-
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.512,50	14.086,04
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.080.000,00	0,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 1.080.000,00 (EUR 0,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.758,82	170.436,74
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.019.556,35-</b>	<b>1.090.759,43-</b>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		<b>2.019.556,35</b>	<b>1.090.759,43</b>

---

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

## **Anhang**

für das Geschäftsjahr 2022

### **Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	WR Wohnraum AG
Firmensitz laut Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Kempten (Allgäu)
Register-Nr.:	15275

#### **Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB sowie des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB wurden dabei angewandt und es wurden hierbei teilweise die entsprechenden Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen und zur Klarheit die Bilanzpositionen nach § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB erweitert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angesetzt.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.



WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

## **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den Finanzanlagen wird eine Abschreibung nur bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung vorgenommen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Angaben zur Bilanz**

### **Finanzanlagen**

Ein Darlehen an ein Tochterunternehmen eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von € 5.285.000,00 wird, anders als im Vorjahr, unter Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (mittelbar), ausgewiesen (Vorjahr € 2.810.000,00 in sonstige Ausleihungen).

### **Forderungen**

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

### **Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag beträgt 1.434.124,00 EUR (Vorjahr 1.303.750,00 EUR). Der Gesamtbetrag entfällt auf Stammaktien.

Im Geschäftsjahr fand unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2020 und teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2020/II eine Kapitalerhöhung um € 130.374,00 statt.

Die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs 2 Nr. 4 HGB betragen zum Bilanzstichtag 26.785.705,00 (Vorjahr 24.308.599,00 EUR).

Das aus der Kapitalerhöhung erzielte Agio in Höhe von € 2.477.106,00 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 2.019.556,35 (Vorjahr: € 1.090.759,43) und der Verlustvortrag aus dem Vorjahr von € 1.754.842,95 (Vorjahr: € 644.083,52) ergeben den Bilanzverlust in Höhe von € 3.774.399,30 (Vorjahr: Bilanzverlust von € 1.754.842,95).

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von € 224.067,50 (Vorjahr € 0,00) haben folgende Restlaufzeiten:

<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1 - 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
<b>€ 28.641,60</b>	<b>€ 121.533,70</b>	<b>€ 73.892,20</b>

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen € 1.825.039,50 auf Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren (Vorjahr: € 550.000,00) Die restlichen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 9.960.432,55 (Vorjahr: € 538.405,39) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

### **Sonstige Angaben**

#### **Angabe von außergewöhnlichen Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften in Höhe von € 1.080.000,00 vorgenommen, die von Ihrer Höhe her aussergewöhnlich sind.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

---

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 6,0.

**Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats**

Mitglieder des Vorstands: Harald Kutschera, Dr. Markus Steinhauser, Lisa Bek  
(seit dem 28. Juni 2022)

Mitglieder des Aufsichtsrats: Thomas Rogalla, Ulrich Jehle, Dr. Florian Dillinger

Kempten, im März 2023

WR Wohnraum AG



gez. Harald Kutschera



Dr. Markus Steinhauser



Lisa Bek