

**WR WOHNRAUM AG
KEMPTEN (ALLGÄU)**

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022**

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG.....	- 1 -
B. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS.....	- 3 -
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG.....	- 7 -
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG.....	- 10 -
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	- 10 -
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	- 10 -
2. Jahresabschluss	- 10 -
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	- 10 -
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	- 11 -
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	- 13 -
3. Feststellungen zur Gesamtaussage im Jahresabschluss	- 16 -
E. SCHLUSSBEMERKUNG.....	- 17 -

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz
 2. Gewinn- und Verlustrechnung
 3. Anhang
 4. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Allgemeine Auftragsbedingungen

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Aufsichtsrat der

WR Wohnraum AG, Kempten

(im Folgenden auch "Gesellschaft" oder "WR Wohnraum" genannt)

hat uns am 19. Dezember 2022 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung entsprechend §§ 317 ff. HGB und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen beauftragt.

Der Auftrag beruht auf dem Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. November 2022, in der wir zum Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr gewählt wurden.

Wir haben auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 geprüft und dazu einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt; wir verweisen auf unseren Bericht vom 31. August 2022.

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

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Wir weisen darauf hin, dass das Ziel einer Abschlussprüfung in der Abgabe eines Prüfungsurteils dahingehend besteht, ob der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Die von uns im Rahmen der Prüfungsplanung angenommenen Wesentlichkeitsgrenzen sowie die durchgeführten berufsüblichen Prüfungshandlungen sind demzufolge auf die Richtigkeit des Jahresabschlusses im Ganzen, nicht aber auf einzelne Posten oder Transaktionen gerichtet.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von uns in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.) erstellt.

Nachfolgend berichten wir über die Art und den Umfang der Prüfung sowie deren Ergebnisse. Zu dem von uns erteilten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Kapitel B.

Die Abschlussprüfung haben wir in den Monaten Dezember 2022 bis März 2023 durchgeführt und am 1. März 2023 abgeschlossen.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 (Anlage) maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

B. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung des als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu), haben wir unter dem Datum 1. März 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu):

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der WR Wohnraum AG, Kempten, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

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 Prüfungsurteil

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses

Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die

zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung und der Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang der Gesellschaft.

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a HGB und §§ 264 bis 288 HGB sowie den Vorschriften des AktG aufgestellt worden.

Für die Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung verweisen wir auf den unter Kapitel B wiedergegebenen Bestätigungsvermerk.

Unsere Aufgabe ist es auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung, eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Unsere Prüfung erfolgte nach den §§ 317 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten allgemeinen deutschen Grundsätze der ordnungsmäßigen Durchführung von Abschlussprüfungen.

Die Prüfung erstreckt sich nicht darauf, ob der Fortbestand der geprüften Unternehmen oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Ausgangspunkt war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021.

Unser Prüfungsvorgehen ist risikoorientiert. Wir beurteilen das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens, seine Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken anhand kritischer Erfolgsfaktoren und entwickeln darauf aufbauend eine Prüfungsstrategie.

Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Durch ergänzende Prozessanalysen ermitteln wir den Einfluss dieser Prozesse auf relevante Jahresabschlussposten und schätzen so die Fehlerrisiken und unser Prüfungsrisiko ein.

Die Erkenntnisse aus der Beurteilung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der

Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben bzw. Auswahlverfahren getroffen.

In Anbetracht der überschaubaren Größe des Unternehmens und der Übersichtlichkeit seiner Verfahrensabläufe haben wir im vorliegenden Fall im Wesentlichen analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen durchgeführt. Dabei haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt bzw. erwähnenswerte Prüfungshandlungen durchgeführt:

Im Rahmen der Entwicklung unserer Prüfungsstrategie wurden im Berichtsjahr folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- Existenz und Werthaltigkeit der Finanzanlagen und
- Vollständigkeit der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte, Steuerberater und Kreditinstitute eingeholt.

Gegenstand unseres Auftrages waren weder die Aufdeckung und die Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen und außerhalb der Rechnungslegung begangene Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit des Vorstands.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben.

Der Vorstand und die von ihr benannten Personen haben uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Der Vorstand hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses schriftlich bestätigt (im Sinne von IDW PS 303 n.F.). Der Vollständigkeitserklärung zufolge sind in der Bilanz die Vermögens- und Schuldposten vollständig enthalten. Nach der Vollständigkeitserklärung bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren

angabepflichtigen Haftungsverhältnisse sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen, als sie aus der Bilanz oder dem Anhang ersichtlich sind.

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Wir stellen auf Grund unserer durchgeführten Prüfung gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Unsere Prüfung ergab die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Angaben auf den Konten lassen sich zu den Ursprungsbelegen zurückverfolgen, die systematisch und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend aufbewahrt sind.

Nach unseren Feststellungen gewährleistet der im Berichtsjahr angewandte Kontenplan eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes. Die Zahlen der Vorjahresbilanz wurden richtig in das Berichtsjahr vorgetragen.

2. Jahresabschluss

Unsere Prüfung ergab, dass die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung nach den Gliederungs- und Bewertungsvorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften und der Satzung aufgestellt und ordnungsgemäß aus den Büchern der Gesellschaft entwickelt worden sind.

Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben. Die größenabhängigen handelsrechtlichen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfordert im Rahmen der gesetzlichen Wahlrechte eine Vielzahl von Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen seitens des Vorstands als gesetzlicher Vertreter der Gesellschaft. Im Folgenden gehen wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen ein sowie darauf, welchen Einfluss die Ausnutzung von Ermessensspielräumen sowie sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang gemäß § 284 HGB beschrieben.

Zusätzlich hat der Vorstand Annahmen über wertbestimmende Komponenten getroffen, die unseres Erachtens wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahresabschluss haben. Im Einzelnen heben wir nachfolgend die wesentlichen Annahmen und die Ausübung von Ermessenspielräumen hervor:

Die Gesellschaft weist unter den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** Anteile (89,90%) an der Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH, Kempten, („Mühlacker“) in Höhe von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr zu gleichen Kaufpreisen pro Anteil von fünf Parteien erworben. Von der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH, Kempten, („REA“) wurden 29,90% der Anteile für TEUR 227 erworben. Es handelt sich bei der Mühlacker um eine Immobiliengesellschaft, deren Immobilien im November 2022 im Rahmen eines Marktwertgutachtens eines Sachverständigen bewertet wurden. Unter Zuhilfenahme eines Net-Asset-Value Verfahrens wurde auf Basis des Marktwertgutachtens ein beizulegender Wert ermittelt, der den Buchwert in Höhe von TEUR 681 um TEUR 429 unterschreitet. Eine rechnerische Unterschreitung auf Basis des Marktwertgutachtens hat sich bereits beim Kauf der Anteile ergeben. Der Vorstand geht davon aus, dass der Kaufpreis den errechneten Marktwert substituiert und geht dementsprechend zumindest nicht von einer dauernden Wertminderung zum Bilanzstichtag aus. Sollte sich die Entwicklung der Immobilien nicht erwartungsgemäß darstellen und die Marktpreisbewertung durch den Gutachter auch dauerhaft unter dem Buchwert liegen, kann dies zukünftig zu einer Wertminderung führen. Die Bewertung der Anteile beruht somit auf erhöhten Unsicherheiten.

Die Gesellschaft weist unter den **Beteiligungen** Anteile (40%) an der Feldkirchen 1 Invest & Verwaltungs GmbH, Kempten, („Feldkirchen“) in Höhe von TEUR 1.789 (Vorjahr: TEUR 1.789) aus. Es handelt sich (unter Einbezug des Tochterunternehmens) um eine Immobiliengesellschaft, deren Immobilien im November 2022 im Rahmen eines Marktwertgutachtens eines Sachverständigen bewertet wurden. Unter Zuhilfenahme eines Net-Asset-Value Verfahrens wurde auf Basis des Marktwertgutachtens ein beizulegender Wert ermittelt, der den Buchwert in Höhe von TEUR 1.789 um rd. TEUR 1.080 unterschreitet. Da der Vorstand von einer dauernden Wertminderung ausgeht, wurde eine Abschreibung in Höhe von TEUR 1.080 vorgenommen, die entsprechend unter **Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens** ausgewiesen wird.

Die Gesellschaft weist unter den **Beteiligungen** Anteile (50%) an der Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH, Kempten, („Schwarzenbach“) in Höhe von TEUR 1.718 (Vorjahr: TEUR 200) aus. Es handelt sich um eine Immobiliengesellschaft, deren Immobilien im November 2022 im Rahmen eines Marktwertgutachtens eines Sachverständigen bewertet wurden. Unter Zuhilfenahme eines Net-Asset-Value Verfahrens wurde auf Basis des Marktwertgutachtens ein beizulegender Wert ermittelt, der den Buchwert in Höhe von TEUR 1.718 um TEUR 619 unterschreitet. Eine rechnerische Unterschreitung auf Basis des Marktwertgutachtens hat sich bereits beim Kauf der Anteile ergeben. Der Vorstand geht davon aus, dass der Kaufpreis den errechneten Marktwert substituiert und geht dementsprechend zumindest nicht von einer dauernden Wertminderung zum Bilanzstichtag aus. Sollte sich die Entwicklung der Immobilien nicht erwartungsgemäß darstellen und die Marktpreisbewertung durch den Gutachter auch dauerhaft unter dem Buchwert liegen, kann dies zukünftig zu einer Wertminderung führen. Die Bewertung der Beteiligung beruht somit auf erhöhten Unsicherheiten.

Die Gesellschaft weist unter den **Wertpapieren im Anlagevermögen** Anteile an dem REA Fonds (TEUR 13.807) aus. Im REA Fonds werden wiederum 5.595 Stück von Anleihen an der REA gehalten. Der REA Fonds befindet sich weiterhin in Liquidation. Zudem wurden im Geschäftsjahr weitere 14 Stück von Anleihen an der REA hinzuerworben, deren Depoteinlieferung jedoch erst im Januar 2023 erfolgte. Diese sind unter sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert somit wirtschaftlich zum 31. Dezember 2022 5.609 Stück REA Anleihen mit einem Nennwert von je EUR 1.000. Infolge der abgeschlossenen und zivilrechtlich bindenden Verträge über die Verkäufe der mittelbar gehaltenen REA Anleihen geht der Vorstand von der Werthaltigkeit dieser Anleihen aus. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen der im Kapitel D.II.2. aufgeführten sachverhaltsgestaltende Maßnahmen im Zusammenhang mit den REA Anleihen.

Unter den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** ist eine Forderung in Höhe von TEUR 892,5 erfasst, die aus einem Verkauf einer im Geschäftsjahr (fremd) entwickelten Software an das nahestehende Unternehmen Beyond Tech GmbH, Kempten, resultiert. Aus dem Verkauf sind TEUR 750 in den Umsatzerlösen erfasst, während die bezogenen Leistungen des Softwareentwicklers (TEUR 422) im Materialaufwand ausgewiesen werden. Es handelt sich bei der Beyond Tech GmbH um ein Start-Up Unternehmen, welches zur Weiterentwicklung Kapital einsammeln will. Die Forderungen sind gestundet und erst mit der Vollendung bestimmter Ereignisse (u.a. Vollendung der ersten Finanzierungsrunde, Insolvenzeröffnung) fällig. Bei einem Zahlungsverzug von mehr als zwei Wochen nach Fälligwerden der Forderung ist die WR Wohnraum berechtigt, von dem Softwarekaufvertrag zurückzutreten. In diesem Fall würden die entsprechende Rechte wieder an die WR Wohnraum

zurückübertragen. Die WR Wohnraum hat die Möglichkeit, die Forderung in Eigenkapital umzuwandeln. Sollte sich das Geschäftsmodell der Beyond Tech GmbH bzw. das Einwerben von Kapital nicht im erwarteten Maße entwickeln, würde dies gegebenenfalls zu einer Wertberichterstattung führen. Die Forderungsbewertung beruht somit auf erhöhten Unsicherheiten.

2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Im Rahmen der Erläuterung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses ist im Prüfungsbericht auf sachverhaltsgestaltende Maßnahmen einzugehen. Dies sind Maßnahmen, die sich auf Ansatz und/oder Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden auswirken, sofern sie von der üblichen Gestaltung abweichen, die nach Einschätzung des Abschlussprüfers den Erwartungen der Abschlussadressaten entspricht, und sich die Abweichung von der üblichen Gestaltung auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses wesentlich auswirkt.

Hierzu zählen entsprechend dem IDW PS 450 Tz. 95 insbesondere auch die abschlussstichtagsbezogene Beeinflussung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, Tauschumsätze sowie Transaktionen mit nahestehenden Personen bzw. Unternehmen.

Als nahestehende Personen bzw. Unternehmen sind all diejenigen Personen oder Unternehmen bezeichnet, die der WR Wohnraum nahestehen. Dies kann u.a. durch folgende Tatbestände vorliegen:

- Eine Person oder ein naher Familienangehöriger dieser Person steht der WR Wohnraum nahe, wenn sie/er die WR Wohnraum beherrscht, an dessen gemeinschaftlicher Führung beteiligt ist oder maßgeblichen Einfluss auf die WR Wohnraum hat oder im Management der WR Wohnraum eine Schlüsselposition bekleidet.
- Ein Unternehmen steht der WR Wohnraum nahe, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - i) Das Unternehmen und die WR Wohnraum AG gehören derselben Unternehmensgruppe an (was bedeutet, dass alle Mutterunternehmen, Tochterunternehmen und Schwestergesellschaften einander nahestehen), oder
 - ii) das Unternehmen wird von einer nahestehenden Person beherrscht, oder

- iii) eine nahestehende Person hat maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen oder bekleidet im Management des Unternehmens (oder eines Mutterunternehmens des Unternehmens) eine Schlüsselposition.

In Bezug auf unsere Verantwortung als Abschlussprüfer in Bezug auf nahestehende Personen und Unternehmen ist vorab grundsätzlich festzuhalten, dass die Angemessenheit der Konditionen nach dem IDW PS 255 Tz. 9 grundsätzlich nicht durch uns beurteilt wird. Lediglich bei erkennbaren Anhaltspunkten für nicht angemessene Konditionen ist zu prüfen, ob z.B. eventuelle Rückforderungsansprüche oder Steuerrisiken im Abschluss zu berücksichtigen sind.

Dies vorausgesetzt ergaben sich folgende wesentliche sachverhaltsgestaltende Maßnahmen im Geschäftsjahr 2022 zur Reduzierung des Gesamtbestands an REA Anleihen mit entsprechender Auswirkung auf die die Vermögens- und Finanzlage auf Basis folgenden Hintergrunds:

I.) Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2021 unter den „Wertpapieren im Anlagevermögen“ Anleihen an der REA in Höhe von TEUR 2.204 ausgewiesen (Stück 2.204). Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2021 unter den Wertpapieren im Anlagevermögen Anteile an dem REA Fonds (TEUR 16.011) ausgewiesen. Im REA Fonds wurden wiederum 5.595 Stück von Anleihen an der REA gehalten. In Summe bilanzierte die Gesellschaft somit wirtschaftlich **7.799 Stück REA Anleihen** mit einem Nennwert von je EUR 1.000 **zum 31. Dezember 2021** (im Folgenden genannt „Gesamtbestand“).

Folgende Transaktionen bzw. Vertragsabschlüsse haben im Geschäftsjahr 2022 hierzu stattgefunden bzw. haben insgesamt zu einer Reduzierung des Gesamtbestandes an REA Anleihen geführt:

- Mit Vertrag vom 24. Januar 2022 hatte die REA der Gesellschaft zunächst ein Darlehen über TEUR 4.200 zugesagt. Dieses Darlehen sollte dann durch Lieferung von nominal TEUR 4.200 REA Anleihen der Gesellschaft an die REA an Erfüllung statt getilgt werden. Von dem Vertrag wurde jedoch einvernehmlich von allen Vertragsparteien vor Vollzug zurückgetreten.
- Mit Kauf und Abtretungsvertrag vom 28. Januar 2022 zwischen der REA, der Gesellschaft und der Hof Verwaltungs GmbH wurde zunächst ein Teilkommanditanteil von 35,664% an der Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG sowie ein anteiliger Darlehensanspruch an der Hof Wohnen Verwaltungs GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt TEUR 3.748 gekauft. Hierbei wurde in Höhe von TEUR 3.613 eine

Zahlung des Kaufpreises an Erfüllung statt durch die Lieferung von REA Anleihen vereinbart. Die Abtretung der Anteile erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung der Erhöhung der Kommanditeinlage des Käufers im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister. Von dem Vertrag wurde jedoch einvernehmlich von allen Vertragsparteien vor Vollzug zurückgetreten.

- Die Gesellschaft hat mit Vertrag zum 24. Januar 2022 aus ihrem Gesamtbestand an REA Anleihen einen Teilbetrag in Höhe von TEUR 2.455 an die REA zum 31. Januar 2022 verkauft. Als Gegenleistung wurde in bar TEUR 2.455 entrichtet.
- Die Gesellschaft hat mit Vertrag zum 25. Januar 2022 zunächst den Bestand an REA Anleihen in Höhe von TEUR 860 erhöht. Die REA Anleihen in Höhe von TEUR 860 waren das Entgelt für die Übertragung des Darlehens an der Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 860 an die REA.
- Die Gesellschaft hat mit Vertrag zum 16. Mai 2022 aus ihrem Gesamtbestand an REA Anleihen einen Teilbetrag in Höhe von TEUR 1.378 inkl. Stückzinsen an die REA zum 31. Mai 2022 verkauft. Als Gegenleistung wurde in bar TEUR 1.378 sowie der Betrag für die rechnerischen Stückzinsen entrichtet. Die Lieferung der im REA Fonds gehaltenen Anleihen an der REA in Höhe von TEUR 769 ist noch ausstehend. Entsprechend wurde zum 31. Dezember 2022 eine sonstige Verbindlichkeit inkl. der Stückzinsen in Höhe von TEUR 786 passiviert.
- Die Gesellschaft hat mit Vertrag zum 19. Juli 2022 aus ihrem Gesamtbestand an REA Anleihen einen Teilbetrag in Höhe von TEUR 300 inkl. Stückzinsen an die REA zum 25. Juli 2022 verkauft. Als Gegenleistung wurde in bar TEUR 300 sowie der Betrag für die rechnerischen Stückzinsen entrichtet. Die Lieferung der im REA Fonds gehaltenen Anleihen an der REA in Höhe von TEUR 300 ist noch ausstehend. Entsprechend wurde zum 31. Dezember 2022 eine sonstige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 300 passiviert.
- Die Gesellschaft hat mit Erfüllungsvereinbarung vom 29. Juli 2022 aus ihrem Gesamtbestand an REA Anleihen die Lieferung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 4.540 inkl. Stückzinsen an die REA zugesagt. Hintergrund ist der (abgeänderte) Kauf und Abtretungsvertrag vom 29. Juli 2022 über 39,66% des Kommanditanteils an der Hof Wohnen und Verwaltungs GmbH & Co. KG von der REA an die Gesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 4.625. Die Zahlung des Kaufpreises soll demnach durch Lieferung der REA Anleihen an Erfüllung statt erfolgen. Die Lieferung der im REA Fonds gehaltenen Anleihen an der REA in Höhe von TEUR 4.540 ist noch ausstehend. Eine Eintragung der Übertragung des Teilkommanditanteils im Handelsregister ist noch

nicht erfolgt. Entsprechend wurde zum 31. Dezember 2022 eine sonstige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 4.625 passiviert. Unter Beteiligungen sind die Anteile an der Hof Wohnen und Verwaltungs GmbH & Co. KG in entsprechender Höhe erfasst.

- Da die Verkäufe der mittelbar gehaltenen REA Anleihen die tatsächlich mittelbar gehaltenen REA Anleihen fälschlicherweise um 14 Stück überstiegen, hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 30. November 2022 14 REA Anleihen von der REA gegen Darlehensaufstockung hinzuerworben. Diese werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert, da die Depoteinlieferung erst im Januar 2023 nach dem Bilanzstichtag erfolgte.

Im Ergebnis sind durch entsprechende Verträge **in 2022 alle mittelbar gehaltenen REA Anleihen verkauft** bzw. im Rahmen von Tauschgeschäften an Erfüllung statt als Entgelt vereinbart worden. Hierbei ist die Lieferung der sich in der Liquidation befindenden REA Fonds in Höhe von 5.595 Stück Anleihen derzeit noch ausstehend, sodass den mittelbar gehaltenen REA Anleihen eine entsprechende sonstige Verbindlichkeit gegenübersteht. Die Sachauskehrung im Wege der Liquidation der REA Fonds hat sich im Jahr 2022 weiter verzögert. Dies basiert nunmehr vornehmlich auf der Tatsache, dass die steuerlichen Implikationen der Sachauskehr noch im Detail geprüft werden müssen.

II.) 29,90% der Anteile an der Mühlacker wurden mit Kaufvertrag vom 12. Januar 2022 von der REA für rd. TEUR 227 erworben. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Kapitel D.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen.

III.) Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte ein Verkauf einer fremd entwickelten Software an das nahestehende Unternehmen Beyond Tech GmbH, Kempten. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Kapitel D.II.1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen.

3. **Feststellungen zur Gesamtaussage im Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss enthält wesentliche, im Kapitel D.II.1. dargestellte Bewertungsannahmen sowie im Kapitel D.II.2. dargelegte sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in dem dargestellten Umfang entsprechend beeinflusst haben.

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den zusätzlichen Angaben im Anhang der Gesellschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

E. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu), erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Düsseldorf, den 1. März 2023

BBWP GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Alexander Thees
Wirtschaftsprüfer



ppa. Moritz Bocks
Wirtschaftsprüfer

WR Wohnraum AG
Kempten (Allgäu)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.504,00	106.697,00	I. Gezeichnetes Kapital	1.434.124,00	1.303.750,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	26.785.705,00	24.308.599,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.869,00	4.145,00	III. Verlustvortrag	-1.754.842,95	-664.083,52
III. Finanzanlagen			IV. Jahresfehlbetrag	-2.019.556,35	-1.090.759,43
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.482.675,53	0,00		24.445.429,70	23.857.506,05
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	731.000,00	0,00	B. RÜCKSTELLUNGEN		
3. Beteiligungen	7.051.909,32	1.988.549,90	Sonstige Rückstellungen	73.100,00	112.572,26
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.470.000,00	2.075.000,00		73.100,00	112.572,26
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.807.268,75	16.011.268,75	C. Verbindlichkeiten		
6. sonstige Ausleihungen	2.035.000,00	4.935.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.067,50	0,00
	<u>35.577.853,60</u>	<u>25.009.818,65</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.804,70	233.794,27
	35.698.226,60	25.120.660,65	3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 124.100,38; Vorjahr: EUR 6.890,32) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.515,06; Vorjahr: EUR 1.515,07)	11.785.472,05	1.088.922,58
B. UMLAUFVERMÖGEN				12.149.344,25	1.322.716,85
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	892.500,00	0,00			
2. sonstige Vermögensgegenstände	31.338,38	90.044,26			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	44.858,61	81.415,25			
	968.696,99	171.459,51			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	950,36	675,00			
	<u>36.667.873,95</u>	<u>25.292.795,16</u>		<u>36.667.873,95</u>	<u>25.292.795,16</u>

**WR Wohnraum AG
Kempten (Allgäu)**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	989.951,16	33.659,51
2. sonstige betriebliche Erträge	94.077,40	28.135,21
3. Materialaufwand	-422.153,40	0,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-444.610,39	-289.982,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung: EUR 724,72, Vorjahr: EUR 229,76)</i>	-69.898,25	-41.858,76
	-514.508,64	-331.840,84
5. Abschreibungen	-62.089,51	-31.567,36
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.036.471,72	-1.077.467,68
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 22.892,80, Vorjahr: EUR 0)</i>	255.884,68	444.672,43
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.512,50	14.086,04
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1.080.000,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-249.758,82	-170.436,74
11. Ergebnis nach Steuern	-2.019.556,35	-1.090.759,43
12. Jahresfehlbetrag	-2.019.556,35	-1.090.759,43

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.

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.

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

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 und sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag beträgt € 1.434.124,00 (Vorjahr: € 1.303.750,00). 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).

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) haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	1-5 Jahre	>5 Jahre
28.641,60	121.533,70	73.892,22

WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu)

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 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 1.080.000,00 vorgenommen, die von ihrer Höhe her außergewöhnlich sind.

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, 1. März 2023

WR Wohnraum AG

Vorstand



gez. Harald Kutschera



Dr. Markus Steinhauser



Lisa Bek

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die WR Wohnraum AG, Kempten (Allgäu):

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der WR Wohnraum AG, Kempten, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

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 Prüfungsurteil

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 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 in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Düsseldorf, den 1. März 2023

BBWP GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Alexander Thees
Wirtschaftsprüfer



ppa. Moritz Bocks
Wirtschaftsprüfer