

Bericht

über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024

der

Entreß GmbH
(jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH)
Stephanskirchen

#2025-195645#

Keine Unterschrift, da elektronisches Exemplar

INHALTSVERZEICHNIS HAUPTTEIL

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	3
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	7
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
F. Schlussbemerkung	12

ANLAGEN

Anlage

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

1

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

2

Anhang 2024

3

Entwicklung des Anlagevermögens

3a

Bestätigungsvermerk

4

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

5

Allgemeine Auftragsbedingungen

6

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen
aufgrund der Darstellung in TEUR auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Die Geschäftsführung der

Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen
(nachfolgend „Entreß“ oder „Gesellschaft“)

hat uns den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung nach den §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

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

Über das Ergebnis der Abschlussprüfung unterrichtet dieser Prüfungsbericht, der nach den Grundsätzen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) Prüfungsstandard 450 n. F. (10.2021) erstellt wurde. Dabei wurde auch der International Standard on Auditing (ISA) [DE] 510 (Eröffnungsbilanzwerte bei Erstprüfung) beachtet. Der Prüfungsbericht richtet sich an das geprüfte Unternehmen.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Stand 1. Januar 2024) maßgebend, die diesem Bericht als Anlage 6 beigelegt sind.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Die Gesellschaft hat zulässigerweise keinen Lagebericht aufgestellt. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind keine Umstände erkennbar, die gegen die Einschätzung der Geschäftsführung sprechen, wie sie in dem vorgelegten Jahresabschluss und den weiteren geprüften Unterlagen zum Ausdruck kommt.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen, - 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 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 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 Be-

rufspflichten 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 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 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.

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.“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung war der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH) für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr. Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag gültigen Fassung in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes (GmbHG) erstellt worden.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 267a Abs. 3 Nr. 3 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden Erleichterungen in Anspruch genommen. Auf die Erstellung eines Lageberichts wurde verzichtet.

Die Prüfung erfolgt freiwillig.

Hinsichtlich der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen sowie hinsichtlich der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses verweisen wir auf die Ausführungen im Bestätigungsvermerk, der im Abschnitt C wieder gegeben ist.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB erstreckt sich unsere Prüfung nicht darauf festzustellen, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden können.

II. Art und Umfang der Prüfung

Wir haben unsere Prüfung nach §§ 316 ff. HGB und den vom IDW festgestellten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ausgerichtet. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Aufgrund des geringen Umfangs der wirtschaftlichen Tätigkeit und des geringen Umfangs des Buchungsstoffes haben wir unsere Prüfungsurteile überwiegend auf Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungshandlungen gestützt.

Wir haben im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Kritische Analyse und Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte
- Der Vorjahresabschluss wurde nicht geprüft, da keine Prüfungspflicht bestand. Wir haben uns davon überzeugt, dass die Posten der ungeprüften Vorjahresbilanz so erfasst und bewertet wurden, dass hieraus nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Vermögens- und Ertragslage des Berichtsjahres zu rechnen ist.
- Das immaterielle Anlagevermögen sowie die Sachanlagen wurden durch EDV-Listen nachgewiesen. Wir haben uns davon überzeugt, dass Eröffnungswerte, Zugänge und Wertfortführung ordnungsgemäß erfolgten.
- Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wurden anhand von Jahresabschlüssen und betriebswirtschaftlichen Auswertungen der verbundenen Unternehmen geprüft sowie anhand weiterer Unterlagen der Gesellschaft plausibilisiert.
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurden durch Intercompany-Abstimmungen geprüft.
- Von Kreditinstituten, mit denen die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, haben wir zum Bilanzstichtag Bestätigungen sämtlicher Konten und sonstiger bilanzierungs- und vermerkpflichtiger Sachverhalte eingeholt.
- Die Vollständigkeit der passivierten Rückstellungen haben wir auf der Grundlage der während der Prüfung erlangten Kenntnisse analysiert und haben zusätzlich die Geschäftsführung der Gesellschaft und leitende Mitarbeiter befragt. Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge haben wir anhand der vorgelegten Datengrundlagen und der angewandten Berechnungsmethoden nachvollzogen.
- Einholung und Beurteilung von Rechtsanwaltsbestätigungen
- Die übrigen Vermögens- und Schuldposten haben wir anhand der Sach- und Personenkonten der Buchhaltung nebst Belegen und Inventaren sowie verschiedener von der Gesellschaft erstellter Abschlussunterlagen (u. a. erläuternde Zusammenstellung zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses) geprüft.
- Die Umsatzerlöse sind hinsichtlich ihres Realisationszeitpunktes geprüft worden.

Analytische Prüfungshandlungen haben wir in Form von Vorjahresvergleichen einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie bei der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen.

Die Beurteilung unserer Prüfungsergebnisse bildete die Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss, auf deren Basis wir den Bestätigungsvermerk erteilt haben. Dieser ist neben dem Prüfungsbericht Bestandteil unserer Berichterstattung.

Alle von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns von der Geschäftsführung und den von ihr benannten Mitarbeitern erteilt. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses schriftlich bestätigt.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die aus den weiteren von uns geprüften Unterlagen entnommenen Informationen sind ordnungsgemäß in Buchführung und Jahresabschluss abgebildet.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss entspricht in allen wesentlichen Belangen den für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und größenabhängiger Regelungen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen der Gesellschaft abgeleitet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet. Die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden.

Im Anhang sind alle erforderlichen Angaben und Erläuterungen vollständig und richtig enthalten.

Soweit Angaben im Anhang aufgenommen werden können, hat die Gesellschaft ihr Wahlrecht teilweise genutzt, diese Angaben zu den einzelnen Posten der Bilanz oder der Gewinn- und Verlustrechnung dort aufzunehmen.

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde in der Gesellschafterversammlung vom 8. August 2024 festgestellt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, vermittelt nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze sind im Anhang (Anlage 3 zu diesem Bericht) zutreffend dargestellt. Von bestehenden Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten hat die Gesellschaft in angemessener Weise Gebrauch gemacht. Die Ermessensspielräume wurden von der Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ausgenutzt.

Von bestehenden Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten hat die Gesellschaft in angemessener Weise Gebrauch gemacht.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen haben wir auf Basis betriebswirtschaftlicher Auswertungen der Gesellschaften plausibilisiert sowie anhand der aktuellen Liquiditätsplanung der Gesellschaft plausibilisiert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten, gekürzt um notwendige Wertberichtigungen, angesetzt. Bei Fortfall der ursprünglichen Wertberichtigungsgründe wurden Zuschreibungen vorgenommen.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit einem wesentlichen Einfluss auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 der Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen, erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n.F.(10.2021)).

Der Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C wiedergegeben.

Eine Verwendung unseres Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses der Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen, zum 31. Dezember 2024 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; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Dieser Bericht wurde im Original digital signiert. Er ist nur mit den zugehörigen digitalen Signaturen gültig.

Grünwald b. München, den 4. August 2025



LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heinrich

Joachim D. Heinrich
Wirtschaftsprüfer

Pointl

Manuela Pointl
Wirtschaftsprüferin

ANLAGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen

AKTIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.753.109,83	1.811.955,83
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>25.233,00</u>	<u>31.917,00</u>
	<u>1.778.342,83</u>	<u>1.843.872,83</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	595.000,00	595.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>16.301.222,25</u>	<u>15.025.109,63</u>
	<u>16.896.222,25</u>	<u>15.620.109,63</u>
	<u>18.674.566,08</u>	<u>17.463.983,46</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	6.363,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.351.819,16	2.057.714,12
3. Forderungen gegen Gesellschafter	1.466.701,80	1.350.763,84
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>38.030,27</u>	<u>40.293,54</u>
	<u>3.856.551,23</u>	<u>3.455.135,40</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>7.874,75</u>	<u>1.305.833,97</u>
	<u>3.864.425,98</u>	<u>4.760.969,37</u>
	<u>22.538.992,06</u>	<u>22.224.952,83</u>

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.804.643,40	5.668.160,37
III. Jahresüberschuss	<u>212,38</u>	<u>136.483,03</u>
	<u>5.829.855,78</u>	<u>5.829.643,40</u>
B. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	<u>10.153,80</u>	<u>2.938,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	988.136,00	1.083.192,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.120.312,93	7.208.177,86
3. sonstige Verbindlichkeiten	8.590.533,55	8.101.001,57
- davon aus Steuern: EUR 132.997,55 (Vorjahr: EUR 216,71)		
	<u>16.698.982,48</u>	<u>16.392.371,43</u>
	<u>22.538.992,06</u>	<u>22.224.952,83</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	75.662,52	75.656,19
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	19.168,17
3. Personalaufwand		
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-198,84	-99,42
4. Abschreibungen	-65.530,00	-66.206,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-55.087,11	-48.129,84
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	120.603,09
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 120.603,09)		
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	811.737,16	495.298,43
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 811.737,16 (Vorjahr: EUR 495.298,43)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-754.998,63	-457.214,59
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 237.778,12 (Vorjahr: EUR 218.361,66)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-10.826,72</u>	<u>-2.452,00</u>
10. Ergebnis nach Steuern	758,38	136.624,03
11. sonstige Steuern	<u>-546,00</u>	<u>-141,00</u>
12. Jahresüberschuss	<u>212,38</u>	<u>136.483,03</u>

Anhang der Entreß GmbH **(jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH),**

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Grundlagen und Methoden

Die Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH) mit Sitz in Stephanskirchen ist im Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein unter HRB 16698 eingetragen.
Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Grundsätzen der §§ 238 ff HGB, insbesondere nach den Vorschriften für die Kapitalgesellschaften gem. §§ 264 HGB und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes erstellt.

Nach den in § 267a Abs. 3 i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Von den größenabhängigen Erleichterungen bezüglich der Form der Darstellung wurde Gebrauch gemacht.

Auf die Erstellung eines Lageberichts wurde aufgrund des § 264 Abs. 1 S. 4 HGB verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Abweichungen von im Vorjahr angewandten Darstellungsmethoden vorgenommen:

Die Ausleihungen in Höhe von 16.301.222,25 EUR (Vj. 15.025.109,63 EUR) wurden im Vorjahr unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen und jetzt in die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umgegliedert. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 2.275.458,47 EUR (Vj. 1.743.657,31 EUR), welche im Geschäftsjahr in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgegliedert wurden. Im Vorjahr wurden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen passiviert, welche im Berichtsjahr in die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 142.000,00 EUR (Vj. 142.930,00 EUR) umgegliedert wurden,

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

Der Wertansatz der Sachanlagen berechnet sich aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear in Höhe unter Beachtung der branchenüblichen oder betriebsbedingten Nutzungsdauer. Die Bewertungsfreiheit von geringwertigen Wirtschaftsgütern im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG wurde in Anspruch genommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 250 EUR wurden aus Vereinfachungsgründen im Erwerbsjahr voll abgeschrieben. Solche mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250,01 EUR bis 800 EUR wurden unter Berücksichtigung der Aufzeichnungspflicht ebenfalls voll abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen, bilanziert.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellung wurden in der Höhe der zu erwartenden Steuernachzahlungen eingestellt.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungswert passiviert.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anhang als Anlage 4 beigelegt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten, Geschäftsjahr

<u>Restlaufzeiten zum 31.12.2024</u>	<u>< 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>> 5 Jahre</u>	<u>Gesamt</u>
a) gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	988.136,00	988.136,00
b) gegenüber verbundenen Unternehmen	7.120.312,93	0,00	0,00	7.120.312,93
c) sonstige Verbindlichkeiten	272.997,55	8.317.536,00	0,00	8.590.533,55
Gesamt	7.393.310,48	8.317.536,00	988.136,00	16.698.982,48
davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert (Grundschulden)	0,00	2.000.000,00	988.136,00	2.988.136,00

Verbindlichkeiten, Vorjahr

<u>Restlaufzeiten zum 31.12.2023</u>	<u>< 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>> 5 Jahre</u>	<u>Gesamt</u>
a) gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	1.083.192,00	1.083.192,00
b) gegenüber verbundenen Unternehmen	7.208.177,86	0,00	0,00	7.208.177,86
c) sonstige Verbindlichkeiten	143.401,57	7.957.600,00	0,00	8.101.001,57
Gesamt	7.351.579,43	7.957.600,00	1.083.192,00	16.392.371,43
davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert (Grundschulden)	0,00	2.000.000,00	1.083.192,00	3.083.192,00

Sonstige Angaben

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang geben nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften ein im Wesentlichen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der wirtschaftlichen Lage.

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 0 Personen beschäftigt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Andreas Entreß, Kaufmann, Gmund am Tegernsee
Martina Entreß, Kauffrau, Trostberg (bis 24. Juli 2025)

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 212,38 EUR mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Stephanskirchen, den 4. August 2025

(Geschäftsführung)

Entwicklung des Anlagevermögens

Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.300,00	0,00	0,00	4.300,00	4.299,00	0,00	0,00	4.299,00	1,00	1,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.184.650,36	0,00	0,00	2.184.650,36	372.694,53	58.846,00	0,00	431.540,53	1.753.109,83	1.811.955,83
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.195,22	0,00	0,00	127.195,22	95.278,22	6.684,00	0,00	101.962,22	25.233,00	31.917,00
	2.311.845,58	0,00	0,00	2.311.845,58	467.972,75	65.530,00	0,00	533.502,75	1.778.342,83	1.843.872,83
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	595.000,00	0,00	0,00	595.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	595.000,00	595.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15.025.109,63	2.350.278,40	-1.074.165,78	16.301.222,25	0,00	0,00	0,00	0,00	16.301.222,25	15.025.109,63
	15.620.109,63	2.350.278,40	-1.074.165,78	16.896.222,25	0,00	0,00	0,00	0,00	16.896.222,25	15.620.109,63
	17.936.255,21	2.350.278,40	-1.074.165,78	19.212.367,83	472.271,75	65.530,00	0,00	537.801,75	18.674.566,08	17.463.983,46

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH), Stephanskirchen, - 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 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 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 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 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.

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 bedeutende 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.

Grünwald b. München, den 4. August 2025



LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heinrich

Joachim D. Heinrich
Wirtschaftsprüfer

Pointl

Manuela Pointl
Wirtschaftsprüferin

A. Rechtliche Verhältnisse

I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die **Firma** der Gesellschaft lautet Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH). Sie ist eingetragen im **Handelsregister** beim Amtsgericht Traunstein unter HRB 16698. Die Eintragung ist am 23. November 2005 erfolgt.

Sitz der Gesellschaft ist Stephanskirchen. Die **Geschäftsleitung** befindet sich ebenfalls an diesem Ort, die Geschäftsanschrift lautet:

Dahlienweg 2
83071 Stephanskirchen

Es gilt der **Gesellschaftsvertrag** vom 13. Oktober 2005, zuletzt geändert am 24. Juli 2025.

Gegenstand des Unternehmens ist laut Eintragung im Handelsregister die Verwaltung von Vermögen, insbesondere Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Gesellschaftsbeteiligungen und Grundstücken, Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz sowie Betrieb von Ferienwohnungen und möblierten Wohnen; gewerbsmäßige Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume, Darlehensverträge oder Versicherungsverträge, oder Nachweise von Gelegenheiten zum Abschluss solcher Verträge; Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, wobei jedoch auch Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwendet werden; wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben im fremden Namen, für fremde Rechnung als Baubetreuer; Errichtung von Gebäuden für eigene und fremde Rechnung sowie Erbringung von Bauleistungen jeder Art im Hochbaugewerbe, Erwerb und Veräußerung von Immobilien jeder Art; Verwaltung von Immobilien.

Das **Geschäftsjahr der Gesellschaft** ist das Kalenderjahr.

II. Eigenkapital, Beteiligungsverhältnisse

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00. Die Gesellschafter sind wie folgt beteiligt:

	Betrag in EUR	%
Herr Andreas Entreß	25.000	100,00

Das Stammkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

III. Geschäftsführung und Vertretungsbefugnis

Als Geschäftsführer sind bestellt:

- ◆ Andreas Entreß
- ◆ Martina, Entreß (bis 24. Juli 2025)

Die Bestellung von Herrn Entreß zum Geschäftsführer wurde am 23. November 2005 in das Handelsregister eingetragen. Die Bestellung von Frau Entreß zur Geschäftsführerin wurde am 9. November 2017 in das Handelsregister eingetragen. Beiden Geschäftsführern wurde Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Mit Beschluss vom 24. Juli 2025 wurde Frau Entreß als Geschäftsführerin abberufen.

Einzelprokura wurde erteilt an

- ◆ Anna Swiatek, Rosenheim

Frau Swiatek wurde mit Beschluss vom 24. Juli 2025 Einzelprokura erteilt. Sie ist allein zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt und befugt, diese bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten zu Vertreten (Befreiung von § 181 BGB).

IV. **Gesellschafterversammlung**

Auf der ordentlichen **Gesellschafterversammlung** am 8. August 2024 wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
- Der Jahresüberschuss wird zusammen mit dem Gewinn des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen.
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023

V. Wesentliche Verträge

Als wesentlicher Vertrag ist der Liquiditätssicherungsvertrag mit letzter Ergänzung vom 29. Dezember 2023 zu nennen. Der Vertrag sichert die Liquidität im Unternehmensverbund durch die Gewährung von Darlehen. Die Laufzeit des Vertrages ist unbestimmt. Eine Rückzahlung der einzelnen Darlehen ist jederzeit möglich. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt grundsätzlich mit einem Zinssatz von 4 % p.a.

Nachfolgende Gesellschaften sind Bestandteil des Liquiditätssicherungsvertrag:

- Entreß GmbH (jetzt: Bayern Wohnen Entreß GmbH)
- Bayern Wohnen GmbH
- Bayern Wohnen Hausbau GmbH
- Bayern Wohnen Residenzen GmbH
- Bayern Wohnen Schloßpark GmbH
- Bayern Wohnen Landhaus GmbH
- Bayern Wohnen Lebensraum GmbH
- Bayern Wohnen Stadtvillen GmbH
- Bayern Wohnen Verwaltungs GmbH
- Bayern Wohnen Alpenblick GmbH
- Bayern Wohnen Parkvillen GmbH
- Bayern Wohnen Quartier am Stadtwald GmbH
- Bayern Wohnen Bauwerk GmbH
- Bayern Wohnen Domizil GmbH
- Bayern Wohnen Chiemgau GmbH
- Bayern Wohnen Stadtraum GmbH
- Bayern Wohnen Lebensstil GmbH
- Bayern Wohnen Eigenheim GmbH
- Bayern Wohnen Immobilien GmbH
- Bayern Wohnen Lebensart GmbH
- Bayern Wohnen Projektbau GmbH
- Bayern Wohnen Wohnbau GmbH
- Bayern Wohnen Lebenswert GmbH

B. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Rosenheim unter der Steuernummer 156/118/04005 geführt.

Bis zum Prüfungszeitpunkt waren die steuerlichen Veranlagungen bis zum Jahre 2023 erfolgt.

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 Fehlschlagen, 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz 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.