

**Landesentwicklungsgesellschaft für  
Städtebau, Wohnen und Verkehr des  
Landes Brandenburg  
mit beschränkter Haftung i. L.,  
Potsdam, OT Groß Glienicke**

Testat  
für den Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2020



Landesentwicklungsgesellschaft  
für Städtebau, Wohnen und Verkehr  
des Landes Brandenburg mbH i. L.

## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

	<u>P A S S I V A</u>	31.12.2020	31.12.2019	EUR
		EUR	EUR	EUR
<b><u>A K T I V A</u></b>				
<b><u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u></b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.105,00	19.559,00	51.129.200,00
II. Sachanlagen		142.829,64	186.961,23	243.936.903,62
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten				-266.217.990,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		2.452.049,03	2.661.269,03	3.132.637,35
3. Bauten auf fremden Grundstücken		0,00	0,00	-122.768,90
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen		24.093,00	31.609,00	1.129,23
		<u>2.618.971,67</u>	<u>2.879.839,26</u>	<u>31.857.981,21</u>
III. Finanzanlagen		0,00	1,00	36.855,13
1. Sonstige Beteiligungen		<u>2.626.076,67</u>	<u>2.899.399,26</u>	<u>2.024.251,70</u>
		<u>2.626.076,67</u>	<u>2.899.399,26</u>	<u>2.061.106,83</u>
<b><u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u></b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		26.011.025,53	29.969.812,56	1.393.132,49
1. Erschließungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen		52.700,00	54.500,00	224.500,34
2. Unfertige Leistungen		<u>26.063.725,53</u>	<u>30.024.312,56</u>	<u>53.323.099,29</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		23.408,34	37.689,29	19.281,07
1. Forderungen aus Vermietung		569,43	26.974,35	16.051,97
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		7.320,33	3.919,64	1.720,32
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		124.402,65	0,00	1.665,26
4. Forderungen gegen Gesellschafter		37.874.059,04	38.487.590,33	54.960.013,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände		<u>38.029.759,79</u>	<u>38.556.173,61</u>	<u>581,74</u>
III. Flüssige Mittel		22.833.917,58	17.360.218,15	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>86.927.402,90</u>	<u>85.940.704,32</u>	<u>88.879.682,97</u>
		<u>39.248,46</u>	<u>39.579,39</u>	
<b><u>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		<u>89.592.728,03</u>	<u>88.879.682,97</u>	<u>88.879.682,97</u>
<b><u>A. LIQUIDATIONSKAPITAL</u></b>				
I. Gezeichnetes Kapital				51.129.200,00
II. Kapitalrücklage				243.936.903,62
III. Konzern-Verlustvortrag				-263.085.353,51
IV. Konzernjahresüberschuss				2.619.919,37
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter				-120.467,06
- davon Jahresüberschuss				2.301,84
		<u>34.480.202,42</u>	<u>2.301,84</u>	<u>31.857.981,21</u>
<b><u>B. RÜCKSTELLUNGEN</u></b>				
1. Steuerrückstellungen		33.144,42		36.855,13
2. Sonstige Rückstellungen		<u>1.836.517,28</u>	<u>1.869.661,70</u>	<u>2.024.251,70</u>
		<u>1.869.661,70</u>	<u>1.869.661,70</u>	<u>2.061.106,83</u>
<b><u>C. VERBINDLICHKEITEN</u></b>				
1. Erhaltene Anzahlungen				468.757,86
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				457.759,94
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter				52.289.137,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten				26.714,97
- davon aus Steuern:				16.051,97
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				1.720,32
		<u>53.242.369,99</u>	<u>53.242.369,99</u>	<u>54.960.013,19</u>
<b><u>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		<u>493,92</u>		<u>581,74</u>

**KONZERN - GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	674.850,33	779.854,10
b. aus Verkauf von Grundstücken	11.527.105,00	5.551.139,30
c. aus Betreuungstätigkeit	224.420,00	207,50
	<u>12.426.375,33</u>	<u>6.331.200,90</u>
2. Veränderung des Bestandes an Erschließungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen sowie unfertigen Leistungen	-3.960.587,03	-344.708,61
3. Sonstige betriebliche Erträge	176.725,22	518.174,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-137.872,05	-165.954,54
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.922.572,50	-1.690.425,84
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-4.137,92</u>	<u>0,00</u>
<u>Rohergebnis</u>	<u>4.577.931,05</u>	<u>4.648.286,03</u>
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-596.517,46	-563.464,85
b. Soziale Abgaben	-120.791,69	-115.915,80
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-237.493,64	-233.636,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-932.036,33	-541.680,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.858,84	17.116,80
<i>davon aus Abzinsungen langfristiger Rückstellungen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-47.847,38	-58.884,74
<i>davon aus Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen</i>	<i>-12.061,42</i>	<i>-20.856,39</i>
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>2.657.103,39</u>	<u>3.151.821,15</u>
10. Sonstige Steuern	<u>-34.882,18</u>	<u>-18.054,57</u>
<u>Konzernjahresüberschuss</u>	<u>2.622.221,21</u>	<u>3.133.766,58</u>
- davon Anteile anderer Gesellschafter	2.301,84	1.129,23

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

### A. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L. (im Folgenden LEG genannt) ist als Mutterunternehmen für den größten Kreis ihrer Unternehmen im Inland gemäß § 290 HGB grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie eines Konzernlageberichtes verpflichtet. Die LEG macht von der Möglichkeit, nach § 293 HGB auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichtes zu verzichten, keinen Gebrauch.

In der Gesellschafterversammlung vom 1. November 2001 wurde die Liquidation der LEG beschlossen. Das Liquidationskapital betrug per 31. Dezember 2020 Mio. EUR 31,9. Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich dieses auf Grund des Konzernjahresüberschusses (Mio. EUR 2,6) auf Mio. EUR 34,5.

Die Wirtschaftsplanung des Konzerns für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 prognostiziert keine weitere bilanzielle Überschuldung. Einzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage, sind im Planungszeitraum für die derzeit bekannten Risiken nicht erforderlich.

Die Rangrücktrittklärung des Gesellschafters vom 19. Juli 2001 für Gesellschafterdarlehen in Höhe von Mio. EUR 8,2 besteht fort.

Die Liquidatoren gehen weiterhin davon aus, dass die LEG im Bedarfsfall die notwendige Unterstützung des Gesellschafters zur Durchführung einer ordentlichen Liquidation der LEG erhält. Aus diesen Gründen erfolgt die Bilanzierung unter der Annahme der Fortführung des Konzerns.

### B. ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben dem Mutterunternehmen, der LEG, werden die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften, sämtlich Tochterunternehmen im Sinne des § 290 HGB, in den Konzernabschluss einbezogen.

- Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf /Zehrendorf mbH, Wünsdorf (im Folgenden: "EWZ"), und die
- SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH, Dallgow-Döberitz (im Folgenden: "SEND")

Der Anteil der LEG an den vorgenannten Unternehmen stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

<u>Gesellschaft</u>	<u>Anteil in %</u>
EWZ	99,76
SEND	100,00

## C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Liquidations-Jahresabschlusses der LEG (31. Dezember 2020) aufgestellt worden. Dieser ist mit dem Stichtag der einbezogenen Einzelabschlüsse identisch. Dem Konzernabschluss wurden die geprüften und mit dem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften für das Jahr 2020 zugrunde gelegt.

Der Konzernabschluss der LEG für das Geschäftsjahr 2020 wurde unter Anwendung der Vorschriften des HGB, des GmbHG, des Gesellschaftsvertrags sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gliederung der Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

In den Konzernabschluss wurden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen der im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen vollständig übernommen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind nach den auf den Jahresabschluss der LEG angewendeten Bewertungsmethoden einheitlich bewertet worden.

Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfolgte gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB (a. F.) nach der Buchwertmethode. Die Verrechnung der Beteiligungsansätze mit dem zu konsolidierenden Eigenkapital erfolgte auf den Zeitpunkt des Erwerbs.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind konsolidiert worden. Die sich aus der Schuldenkonsolidierung ergebende Aufrechnungsdifferenz (TEUR 960) wurde ergebniswirksam berücksichtigt.

Bei der Konsolidierung der Aufwands- und Ertragsposten gemäß § 305 HGB sind die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie alle anderen Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen mit den ihnen entsprechenden Aufwendungen verrechnet worden.

## D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - soweit nicht ein niedrigerer Wert beizulegen ist - angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die Anlage 1 des Konzernanhangs verwiesen.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigen beizulegenden Wert angesetzt. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden Fremd- und Eigenleistungen einbezogen.

Die im Geschäftsjahr vorgenommenen Wertberichtigungen von TEUR 15,9 betreffen die verlustfreie Bewertung von Planungs- und Entwicklungsleistungen im Projekt Premnitz. In Höhe der Verluste für die Projekte in Premnitz verzichtet der Gesellschafter auf die Rückzahlung von Darlehen, so dass die Abwertung erfolgsneutral dargestellt wurde.

Zuschreibungen (TEUR 760) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

In den Vorräten sind unfertige Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 52,7 enthalten.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind die erkennbaren Risiken durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Mio. EUR 37,5 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Darlehensverrechnungsanspruch gegen den Gesellschafter (Mio. EUR 37,5) ausgewiesen (Vorjahr: Mio. EUR 37,9).

Liquide Mittel sind zu ihrem Nominal- (Bankguthaben) bzw. Nennbetrag (Kassenbestände) bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden grundsätzlich nicht abgezinst.

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Risiken für die Grundwassersanierung im Projekt Neu Döberitz, für Anschlussbeiträge Trink- und Schmutzwasser aktuell angeschlossener Grundstücke im Verbandsgebiet Wünsdorf sowie für ausstehende Rechnungen und für ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Personalbereich wurden Urlaubsrückstellungen sowie Rückstellungen für Abfindungsansprüche gemäß Sozialplan gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen in Höhe von Mio. EUR 39,8 zweckgebundene Darlehen für die Projekte am Standort Premnitz (Vorjahr Mio. EUR 39,7). Aufgrund der positiven Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen in Premnitz erwartet die LEG einen sinnvollen Projektabschluss innerhalb der nächsten drei Jahre. Dementsprechend wurden Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus zweckgebundenen Darlehen zur Entwicklung der Industrieflächen in Premnitz mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren abgebildet.

Angaben über die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind der als Anlage 2 beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren.

Im Wesentlichen weichen Steuer- und Handelsbilanz in den Posten sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern voneinander ab.

Insgesamt besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern. Dieser ist in erster Linie auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen und auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zurückzuführen.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Buchgewinn aus dem Verkauf einer Wohnimmobilie in Premnitz, sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und Erträgen aus Schadensregulierung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Mieten, Verwaltungs-, Rechts- und Beratungskosten. Es sind keine wesentlichen periodenfremden oder außergewöhnliche Aufwendungen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen sind im Übrigen Erträge (TEUR 15,9) bzw. Aufwendungen (TEUR 364,9) im Zusammenhang mit dem Verrechnungsanspruch aus den zweckgebundenen Gesellschafterdarlehen für Premnitz enthalten.

#### Sonstige Erläuterungen

Erträge und Aufwendungen aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen werden jeweils gesondert (als davon Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

### E. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Rahmen eines Mietvertrages ab 1. Januar 2018 über Büroflächen am Sitz der Gesellschaft ist die LEG verpflichtet, für Büro- und Lagerflächen sowie 7 Stellplätzen derzeit monatlich EUR 3.116,00 zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen und der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu zahlen. Der Mietvertrag wurde mit einer Festmietzeit von 3 Jahren geschlossen. Nach Ablauf der Festmietzeit kann das Mietverhältnis von beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende; frühestens jedoch zum 31. Dezember 2023 gekündigt werden. Der Mietvertrag ist derzeit ungekündigt.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet-, Leasing- und anderen Verträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen gemäß nachfolgender Darstellung:

	2021	2022	2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieten (Groß Glienicke, Haus 4) LEG	37,4	37,4	37,4
Leasing / Wartung - LEG	5,3	1,9	0,0
Mieten (Alte Post GbR) - SEND	9,3	9,3	9,3
	<u>52,0</u>	<u>48,6</u>	<u>46,7</u>

### Honorare

Auf die Angabe über das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB wurde in den Einzelabschlüssen der vollkonsolidierten Unternehmen verzichtet und auf den Konzernabschluss verwiesen. Für die Prüfung der vollkonsolidierten Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses wurde ein Gesamthonorar in Höhe von TEUR 48,7 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Für sonstige Beratungsleistungen (Steuerberatung) erwartet die LEG eine Kostenlast in Höhe von TEUR 21,9.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Entwicklung der LEG Gruppe sind derzeit noch nicht absehbar.

### Ergebnisverwendung Muttergesellschaft

Das Geschäftsjahr 2020 der Muttergesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.623.122,72 ab. Dem Beirat wird vorgeschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Bilanzverlust 2020 der Muttergesellschaft in Höhe von EUR 260.655.289,73 auf neue Rechnung vorzutragen.

### Organe der Muttergesellschaft

Gesellschafterversammlung  
Beirat  
Liquidatoren

### Liquidatoren

Toralf Maatz, Berlin  
Katharina Jarick

### Mitarbeiter

Im Konzern waren im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich neun Mitarbeiter beschäftigt (Vorperiode: neun), darunter keine (Vorperiode: eine) Teilzeitbeschäftigte. Zusätzlich waren zwei geringfügig Beschäftigte für den Konzern tätig.

### Erklärung gemäß Corporate Governance Kodex des Landes Brandenburg

Der für die Beteiligungen des Landes Brandenburg an privatrechtlichen Unternehmen geforderte Corporate Governance – Bericht für das Geschäftsjahr 2020 einschließlich der Erklärung, dass den Regelungen und Handlungsempfehlungen des Kodex' entsprochen wurde und werde, wurde abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Groß Glienicke, 30. April 2021



Toralf Maatz  
Liquidator



Katharina Jarick  
Liquidatorin



Verbindlichkeitspiegel für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020		 Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L.		
(Vorjahreswerte in Klammern)				
Bilanzposition	Gesamtver- bindlichkeiten Stichtag EUR	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR
Erhaltene Anzahlungen	468.757,86 (1.393.132,49)	468.757,86 (1.393.132,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.759,94 (224.500,34)	457.042,61 (219.613,65)	717,33 (4.886,69)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	52.289.137,22 (53.323.099,29)	4.282.282,28 (1.068.934,44)	39.751.512,15 (44.015.183,40)	8.255.342,79 (8.238.981,45)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.714,97 (19.281,07)	26.714,97 (19.281,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>53.242.369,99</b> (54.960.013,19)	<b>5.234.797,72</b> (2.700.961,65)	<b>39.752.229,48</b> (44.020.070,09)	<b>8.255.342,79</b> (8.238.981,45)

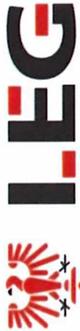


Landesentwicklungsgesellschaft  
für Städtebau, Wohnen und Verkehr  
des Landes Brandenburg mbH i. L.

## Konzern - Kapitalflussrechnung

- alle Angaben in TEUR -

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	2.622,2	3.133,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	237,5	233,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-191,4	-962,5
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen -/+ und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.487,4	13.463,4
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und +/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-682,0	-10.476,9
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-91,7	-0,1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	34,0	41,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.416,0</b>	<b>5.433,1</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	130,0	10,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4,1	-42,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,6	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>127,5</b>	<b>-31,9</b>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.069,0	-1.431,6
- Gezahlte Zinsen	-0,8	-8,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.069,8</b>	<b>-1.440,3</b>
<b><u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u></b>	<b>5.473,7</b>	<b>3.960,9</b>
<b><u>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember</u></b>	<b>22.833,9</b>	<b>17.360,2</b>



Landesentwicklungsgesellschaft  
für Städtebau, Wohnen und Verkehr  
des Landes Brandenburg mbH i. L.

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

- alle Angaben in EUR -

	Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter			Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Eigenkapital gesamt	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>51.129.200,00</b>	<b>243.936.903,62</b>	<b>-263.085.353,51</b>	<b>31.980.750,11</b>	<b>-122.768,90</b>	<b>-122.768,90</b>	<b>31.857.981,21</b>
<b>Jahresergebnis</b>			2.619.919,37	2.619.919,37	2.301,84	2.301,84	2.622.221,21
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>51.129.200,00</b>	<b>243.936.903,62</b>	<b>-260.465.434,14</b>	<b>34.600.669,48</b>	<b>-120.467,06</b>	<b>-120.467,06</b>	<b>34.480.202,42</b>

## Konzernlagebericht für den Abschluss zum 31. Dezember 2020

### I. Angaben zur Geschäftstätigkeit – Geschäftsmodell

Als Dienstleistungsunternehmen im Bereich öffentlicher Aufgaben umfasste die Geschäftstätigkeit der LEG-Gruppe die Realisierung von Projektaufgaben, die die im Folgenden aufgeführten Geschäftsfelder beinhalteten:

- Standortentwicklung
- Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung
- Konversion
- Immobilienbewirtschaftung

Zentrale Aufgabe der LEG Brandenburg mbH i. L. als Unternehmen in Liquidation ist die bestmögliche Vermarktung der Liegenschaften.

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Allgemeines

Die Gesellschaft wird durch die alleinvertretungsberechtigten Liquidatoren Frau Katharina Jarick und Herrn Toralf Maatz, vertreten.

#### 2. Darstellung der Lage

##### Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt die Bilanzsumme Mio. EUR 89,6 (Vorjahresvergleich Mio. EUR 88,9). Das im Berichtsjahr erzielte Jahresergebnis endet mit einem Überschuss von Mio. EUR 2,6 und erhöht das Liquidationskapital auf Mio. EUR 34,5.

Das Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen (Mio. EUR 52,3). Hiervon wurden Mio. EUR 39,8 zweckgebunden für den Einsatz am Industriestandort Premnitz ausgereicht. Die Darlehen gelten in Höhe anfallender Verluste aus dem Projekt als zurückgezahlt. Weitere Gesellschafterdarlehen (Mio. EUR 12,5) werden planmäßig getilgt bzw. sind im Umfang von Mio. EUR 8,2 bis zum Ende der Liquidation gestundet.

Wie bereits in den Vorjahren konnte der Konzern im Berichtsjahr seinen Liquiditätsbedarf aus Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit sichern. Einzahlungen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage der Muttergesellschaft waren nicht erforderlich.

Die Liquiditätsvorschau für die kommenden drei Jahre zeigt auf, dass der Konzern unter der Prämisse ähnlicher wirtschaftlicher Rahmenbedingungen die Ausgaben sowohl für die laufende Bewirtschaftung und den Vertrieb als auch die derzeit bekannten Projektrisiken aus eigenen Mitteln decken kann. Darüber hinaus ist die planmäßige Rückzahlung fälliger Gesellschafterdarlehen gesichert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie können noch nicht beurteilt werden.

## Ertragslage und Überblick über die Konzerngesellschaften

Die Ertragslage im Konzern zeigt folgende Übersicht:

	Berichtsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR	Veränderung in TEUR
Betriebsergebnis	1.787	18	1.769
Ergebnis Premnitz	16	11	5
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-33	-42	9
Neutrales Ergebnis	852	3.147	-2.295
Jahresüberschuss	2.622	3.134	- 512

Das Betriebsergebnis wurde im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Die im Vorjahresbericht prognostizierten Umsatzerwartungen aus dem Verkauf von Grundstücken zur Wohnnutzung in Dallgow-Döberitz wurden in 2020 übertroffen und begründen größtenteils das gute Betriebsergebnis im Berichtsjahr 2020.

Einen weiteren positiven Effekt erreichte die LEG als Projektsteuerer von Land und Kommune bei der Ansiedlung von TESLA in Grünheide. In dieser Eigenschaft konnte sie die Vermarktung der eigenen Flächen im GVZ Freienbrink positiv vorantreiben und erzielte im Segment Gewerbeflächen im Berichtsjahr 2020 ein ähnlich positives Ergebnis wie im Vorjahr. In den Folgejahren werden deutliche Gewinnsteigerungen bei der Vermarktung der noch im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte erwartet.

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung konnte ein konstantes Ergebnis erreicht werden.

Der Mittelbedarf für die Industrieflächen in Premnitz ist durch zweckgebundene Gesellschafterdarlehen gedeckt. Das Ergebnis Premnitz resultiert aus Eigenleistungen der LEG, die gemäß Darlehensvertrag zu Gunsten der LEG abgerechnet werden dürfen.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis ist wie bereits im Vorjahr maßgeblich durch Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen und für Gesellschafterdarlehen geprägt.

Das positive neutrale Ergebnis im Berichtsjahr enthält im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen auf Entwicklungsflächen in Wünsdorf (TEUR 760) und den Buchgewinn aus dem Verkauf einer Wohnimmobilie in Premnitz (TEUR 90).

### 3. Geschäftsverlauf

#### a. Übersicht über die Projekte der Muttergesellschaft

##### *Neu Döberitz*

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen am Standort ist weiterhin hoch. In Hinblick auf einen stetigen Zuzug in die Gemeinde Dallgow-Döberitz, welcher die Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schule optimal auslastet, wurde der Verkauf der Grundstücke u.a. auf Wunsch der Gemeinde in vier Chargen über einen Zeitraum von Anfang 2020 bis Ende 2021 geplant.

Der Verkauf einer ersten und zweiten Charge im B-Planbereich D30/4A wurde im Berichtsjahr 2020 vollständig abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der nochmals gestiegenen Bodenrichtwerte startete der Vertrieb der dritten Charge (B-Planbereich D30/5A) im April 2021.

Eine Verpflichtung der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Projekt Neu Döberitz ist die Sanierung von Grundwasserverunreinigungen am Standort. Die vormalige, langjährige militärische Nutzung des Areals führte dazu und die LEG ist als Eigentümerin verpflichtet, die Sanierung durchzuführen.

Der aktuelle Sachstandsbericht des Fachbegleiters zeigt auf, dass im Schadensbereich West der Schadensaustrag sehr gering ist und die Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich durchführbar sind. Dementsprechend erfolgte im Januar 2021 in Abstimmung mit dem Landkreis die Abschaltung dieser Schadenssanierung. Mit dem Ergebnis der Überwachungsmaßnahmen aus der Frühjahrskampagne 2021 soll gemeinsam mit dem Landkreis über die Einstellung der Sanierung im diesem Schadensbereich befunden werden.

Im Schadensbereich Nord sind mit den vorhandenen Brunnen und Pumpen die technischen Optimierungsmöglichkeiten für den Schadensaustrag ebenfalls ausgeschöpft. Hier ist der vorhandene Grundwasserschaden jedoch noch sehr hoch. Durch den Neubau einer Rohwasserleitung und durch die Errichtung eines zusätzlichen Sanierungsbrunnens kann der Schadensaustrag gesteigert werden. Diese Investitionen vorausgesetzt, wird ein entsprechender Sanierungszielwert nach heutiger Einschätzung nicht vor Ende 2023 erreicht. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung ist auskömmlich.

### ***Gewerbegrundstücke Ludwigsfelde und Freienbrink***

Für die Gewerbegrundstücke in Freienbrink und Ludwigsfelde besteht weiterhin eine intensive Nachfrage, welche durch die Ansiedlung der Großinvestition Tesla durch das Land Brandenburg auf landeseigenen Flächen nördlich des GVZ Freienbrink nochmals verstärkt wird.

Auf Grund des bedeutenden Landesinteresses an der Ansiedlung von Tesla in Grünheide wurde die LEG als landeseigene Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land (vertreten durch das MIL) in die Entwicklungsprozesse am Standort Grünheide eingebunden. Der Status der LEG als Gesellschaft in Liquidation stand und steht einer entsprechenden Beauftragung nicht entgegen, da eine Förderung der Verwertungsaussichten für die im Eigentum der LEG befindlichen Flächen gegeben ist. Diese Tätigkeiten sind vom Liquidationszweck gedeckt. Sie dienen der abschließenden Vermarktung der noch im Eigentum der LEG stehenden Flächen in den beiden GVZ.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragte die LEG mit der Koordinierung und Begleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Freienbrink-Nord“ der Gemeinde Grünheide sowie der diesbezüglichen bauplanungsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Ergebnis dessen wurde der B-Plan durch den Landkreis am 10. Februar 2021 genehmigt und am 24. Februar 2021 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Projektfortschritts ist ersichtlich geworden, dass sich die wasser- und abwassertechnische Erschließung des neuen Industriegebiets sowie des bereits vorhandenen Güterverkehrszentrums angesichts der Größenordnung der Industrieansiedlung und der Vielzahl einzubindender Akteure als fachlich und terminlich derart ambitioniert darstellt, dass es auch diesbezüglich einer Projektsteuerung bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag um die Koordinierung der wasser- und abwassertechnischen Erschließung der Industriegebiete in Freienbrink erweitert.

Ein weiterer Bestandteil des der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung der Gemeinde Grünheide zugrundeliegenden Verkehrskonzepts ist die Verlegung des bestehenden Bahnhofs Fangschleuse Richtung Westen zum Nordeingangsbereich des Industriegebietes. Dieses Erfordernis führte zu einer erneuten Erweiterung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Brandenburg.

Im Berichtsjahr 2020 wurden im GVZ Freienbrink zwei Verkäufe ertragswirksam. Mit der Fa. Tesla wurde im Jahr 2020 der Verkauf von sechs separat vermarktbareren Grundstücken mit einer Gesamtgröße von ca. 13,6 ha beurkundet und bereits Ende Januar 2021 erfüllt.

Auf den noch verfügbaren Flächen werden im Zuge der Vermarktung durchgängig artenschutzrechtliche Belange berührt. Die Pflegemaßnahmen und Kontrollen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nehmen z.T. lange Zeiträume in Anspruch.

### ***Industriepark Premnitz***

Premnitz ist ein traditioneller Industriestandort, dessen Erhalt und Revitalisierung vom Land Brandenburg beschlossen wurde. Durch die Gewährung von Darlehen an die LEG als Eigentümerin der Grundstücke wird die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen am Standort finanziell abgesichert.

Die auch in Premnitz gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen konnte umfassend bedient werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 1.182 vereinnahmt. Die Einnahmen werden den zweckgebundenen Gesellschafterdarlehen hinzugerechnet. Der Bestand an vermarktbareren Flächen am Standort reduziert sich danach auf 11,6 ha.

Notwendige Investitionen konnten in 2020 aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden. Die noch vorhandenen Darlehensmittel sind für weitere Vertriebs- und Bewirtschaftungskosten der Bestandsflächen am Standort auskömmlich.

### ***SAGO-Gelände, Michendorf***

Die Stadt Potsdam ist weiterhin sehr am Erwerb des Geländes interessiert. Sie will sich die einzig nennenswerte Gewerbeflächenreserve für Potsdam sichern. Die Stadt Potsdam bedient sich zwecks Prüfung des Ankaufs ihrer Gesellschaft „Pro Potsdam“. Mit der stadteigenen Gesellschaft regelt ein „Letter of Intent“ eine umfassende Untersuchung des Areals, ohne dass die LEG in dieser Zeit anderweitige Vertriebsaktivitäten bezüglich dieses Grundstücks bis zum 31. August 2021 entfaltet.

## **b. Tochtergesellschaften**

### ***Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf / Zehrendorf mbH (EWZ)***

Als verbundenes Unternehmen wird die EWZ in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 59.642
▪ davon Umlaufvermögen:	TEUR 9.447
▪ davon nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	TEUR 50.195

Das Geschäftsjahr 2020 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 959.

Die deutlich gestiegene Entwicklungsdynamik Berlins bestärkt weiterhin die Flächennachfrage am Standort Wünsdorf insbesondere im Bereich Wohnen. Die in den vergangenen Jahren veräußerten Kasernengebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken saniert. Ein positiver Aspekt des Standortes ist dabei der vorhandene Regionalbahnanschluss nach Berlin sowie nach Schönefeld. Dies ist im Rahmen von Standortkonkurrenzen ein großer Vorteil.

Nachdem der Bestand an einzelnen Kasernengebäuden durch die Verkäufe der letzten Jahre stark abgenommen hat, verblieben nun vor allem größere Ensembles im Bestand der Gesellschaft. Diese Flächen mit Gebäudebestand sind aus unterschiedlichen Gründen nicht ad hoc vermarktbare. Zudem hat die Gesellschaft noch diverse Freiflächen mit und ohne Planungsrecht. Bei Flächen mit vorhandenem Planungsrecht sind Anpassungen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurden bereits im Vorjahr drei neue Bebauungspläne initiiert. Im Rahmen des B-Planverfahrens „Wohnen am Olympiastadion“ sowie „Gewerbegebiet Zossen-Süd“ wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach BauGB durchgeführt. Alle drei Verfahren sind jedoch im Berichtszeitraum 2020 nicht weitergeführt worden, da die politischen Gremien die hierfür notwendigen Beschlüsse nicht gefasst haben. Ausschlaggebend dafür ist, dass vor Ort eine sehr hohe Entwicklungsdynamik gesehen wird und die Folgen für die vorhandene Infrastruktur nicht einzuschätzen sind. Vor diesem Hintergrund wird die Stadt Zossen im Jahr 2021 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten. In dessen Ergebnis wird dargelegt werden, in welchem Umfang und mit welchen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Infrastruktur eine weitere Entwicklung von Flächen möglich sein wird. Daraus ergibt sich eine Verzögerung der Verkaufstätigkeit bei der Gesellschaft.

### ***SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH***

Die SEND Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz (SEND) wurde im Jahr 1994 gegründet. Die Gesellschaft ist als Geschäftsbesorgerin der LEG tätig. Als 100%ige Tochter der LEG übernimmt die SEND als Schwerpunkt ihres Geschäftsfeldes die Vermarktung des noch zu veräußernden Flächenbestandes der LEG in Neu Döberitz. Als verbundenes Unternehmen wird die SEND in den Konzernabschluss einbezogen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ergeben sich folgende Bilanzansätze:

▪ Bilanzsumme:	TEUR 594
▪ davon Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	TEUR 476
▪ davon sonstige Aktiva :	TEUR 118

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

Die LEG ist aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages verpflichtet, sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung und -vermarktung anfallen, zu tragen. Damit ist der Fortbestand der SEND weiterhin als gesichert anzusehen.

### c. Personalentwicklung

Der Personalbestand der Muttergesellschaft umfasst neun Mitarbeiter in Vollzeit. Dieser wird durch zwei geringfügig Beschäftigte ergänzt

### d. Planung / Organisation

Die im Jahre 2002 festgelegte Organisation des Unternehmens hat sich seither bewährt; Änderungen waren nicht geboten.

## III. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Der zwischen dem Gesellschafter und den Liquidatoren bestehende Vertrag kann bis zum 30. Juni eines Jahres zum jeweiligen Jahresende, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2020 gekündigt werden. Der Gesellschafter hat in einem Schreiben vom 20. April 2021 der Kanzlei Leonhardt Rattunde mitgeteilt, dass gegenwärtig eine Entscheidung zur Fortsetzung des Liquidatoren-Dienstvertrages über das Jahr 2022 hinaus vorbereitet werde und deshalb keine Grundlage für eine Kündigung zum Jahresende 2021 gesehen werde. Daraufhin hat die Kanzlei dem Gesellschafter mitgeteilt, in diesem Fall ebenfalls auf eine Kündigung zu verzichten, so dass eine Beendigung nunmehr erstmals zum 31.12.2022 möglich wäre. Die Liquidation der Gesellschaft wird bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet sein

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken am Standort Dallgow-Döberitz ist weiterhin hoch. Sowohl die Corona-Pandemie als auch die stark gestiegenen Bodenrichtwerte im Gebiet Neu Döberitz stellen entgegen der Vorjahresannahme keine erschwerten Verkaufsbedingungen für die verbleibenden Parzellen dar. Die Prognose aus dem Vorjahr über einen wirtschaftlich sinnvollen Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme in Neu Döberitz Ende 2022 wird bestätigt.

Die Übertragung von Projektsteuerungsaufgaben am Standort Freienbrink durch das Land Brandenburg zeigen die besondere Qualifizierung der Mitarbeiter der Gesellschaft auf. Der direkte Bezug zum Land ermöglicht eine Konzentration auf die spezifischen örtlichen Rahmenbedingungen und maßgeblichen Verfahrensabläufe und einen direkten Kontakt zu den relevanten Akteuren vor Ort. Hieraus ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die eine zügige Umsetzung komplexer Entwicklungsprozesse ermöglichen.

Die Entwicklung der Verkäufe seit Anfang des Jahres bestätigt die Planungen des Konzerns für das aktuelle Geschäftsjahr. Für die Folgejahre 2021 bis 2023 erwartet der Konzern im Durchschnitt ähnlich positive Betriebsergebnisse wie im Berichtsjahr 2020. Die Liquiditätsvorschau der Jahre 2021 bis 2023 zeigt auf, dass der Bestand an liquiden Mitteln alle künftigen Vertriebs- und Bewirtschaftungskosten, sowie die bekannten Projektrisiken der verbleibenden Grundstücke deckt. Darüber hinaus können Gesellschafterdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden.

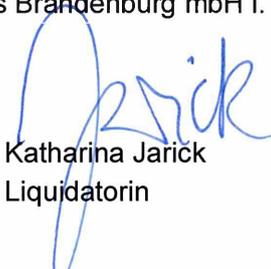
Die Zuführung weiterer Mittel durch den Gesellschafter für eine geordnete Liquidation ist nicht erforderlich. Die Zahlungsfähigkeit der LEG Gruppe ist gesichert.

Groß Glienicke, den 30. April 2021

Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau,  
Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L.



Toralf Maatz  
Liquidator



Katharina Jarick  
Liquidatorin

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mit beschränkter Haftung in Liquidation, Potsdam OT Groß Glienicke

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mit beschränkter Haftung in Liquidation, Potsdam OT Groß Glienicke, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mit beschränkter Haftung in Liquidation, Potsdam OT Groß Glienicke, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichtes.

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Potsdam, den 3. Mai 2021

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

