

**Tecklenburg GmbH**

**Straelen**

**JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2013**

**mit Lagebericht und Bestätigungsvermerk**

## Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013
3. Anhang zum 31. Dezember 2013
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer  
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften  
Stand 1. Januar 2002



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013**

	€	€	<u>2012</u>
1. Umsatzerlöse		6.121.518,53	21.378.959,72
2. Erhöhung oder Minderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		11.950.834,79	2.613.575,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		385.079,05	797.716,14
4. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren und Leistungen		-12.378.650,55	-17.721.394,28
5. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-2.863.967,20		-2.563.463,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-840.730,09</u>	-3.704.697,29	-747.300,30
- davon für Altersversorgung			€ 0,00; Vorjahr € 20.986,77 -
6. Abschreibungen:			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.201,77	-67.054,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.668.620,75	-1.973.515,85
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	1.302,85
- davon aus verbundenen Unternehmen			€ 0,00; Vorjahr € 1.302,85 -
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28.091,27	65.413,54
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-300,00	-47.042,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.498.005,52	-1.204.788,72
- davon aus verbundenen Unternehmen			€ 110.000,00; Vorjahr € 0,00 -
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>-3.690,55</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-833.642,79	532.406,86
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.279.105,24	-32.292,57
- davon aus latenten Steuern			€ 1.279.800,00; Vorjahr € - 32.600,00 -
15. Sonstige Steuern		<u>-74.537,73</u>	<u>-81.359,60</u>
16. Jahresüberschuss		<u><u>370.924,72</u></u>	<u><u>418.754,69</u></u>

## **Anhang zum 31. Dezember 2013**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Tecklenburg GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 2 HGB auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen angesetzt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurden bis 2009 in einen Sammelposten eingestellt. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgelöst. Seit 2010 werden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten unter € 410,00 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Soweit bei den im Anlagevermögen ausgewiesenen Vermögensgegenständen mit einer voraussichtlich dauernden Wertminderung zu rechnen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen unter Berücksichtigung des Anschaffungskostenprinzips.

Das Vorratsvermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung von niedrigeren Marktwerten bewertet. Die in Bau befindlichen und die fertig gestellten Objekte werden mit Einzelkosten, mit angemessenen Teilen der Gemeinkosten sowie mit Verwaltungsgemeinkosten bewertet. Zinsen für Fremdkapital, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, werden aktiviert.

Die unfertigen Erzeugnisse beinhalten auch noch nicht verwertete Grundstücke, die zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet werden.

Erhaltene Anzahlungen werden bis zur Höhe der für die jeweiligen Objekte aktivierten Aufwendungen von den Vorräten gekürzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Für Einzelrisiken werden Abschläge vorgenommen. Darüber hinaus wird eine Pauschalwertberichtigung für das allgemeine Ausfallrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt.

Die aktiven latenten Steuern wurden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Der aktive Überhang aus Vermögensverrechnungen betraf im Vorjahr die Differenz zwischen Deckungsvermögen und der Rückstellung für Altersteilzeit.

Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des versicherungsmathematisch ermittelten Erfüllungsbetrages nach der PUC-Methode bei Anwendung eines Rechnungszinsfußes von 4,88 % (durchschnittlicher Zinssatz der letzten 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren) und unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Die passiven latente Steuern betreffen Unterschiede zwischen handelsrechtlicher und steuerlicher Bewertung von Anteilen an Personengesellschaften.

### **III. Angaben zur Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf Anlage A zum Anhang verwiesen.

#### **2. Umlaufvermögen**

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten in voller Höhe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

### **3. Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern betreffen die Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge in zukünftigen Jahren. Die Ermittlung erfolgte unter Verwendung derzeitiger Steuersätze.

### **3. Eigenkapital**

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital beträgt DM 1.000.000,00.

Von dem gesamten Eigenkapital ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 1.123 aufgrund des Saldos der aktiven und passiven latenten Steuern ausschüttungsgesperrt.

### **4. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen und objektbezogene Garantien, für mitarbeiterbezogene Aufwendungen, für ausstehende Rechnungen und Ansprüche Dritter, für Rechtsstreitigkeiten sowie für Erschließungskosten.

### **5. Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Verbindlichkeiten und deren Besicherung ergeben sich aus dem als Anlage B zu diesem Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen T€ 291 gegenüber dem Gesellschafter, Herrn Hermann Tecklenburg.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Hermann Tecklenburg in Höhe von T€ 3.861 (inklusive der Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Gerhard Tecklenburg e. K.) sowie gegenüber der Tecklenburg Projektentwicklungs GmbH in Höhe von T€ 237 enthalten.

### **6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen mit der Firma Gerhard Tecklenburg e. K. führen zu Mittelabflüssen von jährlich ca. T€ 200.

## **7. Haftungsverhältnisse**

Herr Hermann Tecklenburg hat mit Datum vom 15. Dezember 2009 einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein über einen Betrag in Höhe von T€ 1.770 ausgesprochen. Mit Datum vom 28. Dezember 2010 hat Herr Hermann Tecklenburg einen weiteren Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von T€ 300 ausgesprochen. Die Forderungen leben beginnend mit dem Geschäftsjahr 2013 in Höhe von jeweils 50 % des positiven Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Abzug der sonstigen Steuern wieder auf.

Herr Hermann Tecklenburg hat der Gesellschaft ein von dritter Seite kreditfinanziertes Darlehen in Höhe von T€ 1.300 gegeben. Gegenüber dem dritten Kreditgeber hat die Gesellschaft ihrerseits eine selbstschuldnerische Bürgschaft in entsprechender Höhe abgegeben. Von einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ist nicht auszugehen.

## **IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Umsatzerlöse**

Unter den Umsatzerlösen sind neben den Erlösen aus Objektverkäufen Mieterlöse und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von ca. T€ 600 ausgewiesen.

## **V. Sonstige Angaben**

### **1. Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt wurden 42 (Vorjahr: 39) Angestellte und 25 (Vorjahr: 23) gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt.



## 2. Beteiligungen

Die Gesellschaft hält Anteile an folgenden Gesellschaften:

<b>Firma</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteil</b>
Tecklenburg AG	Straelen	100 %
Tecklenburg 3. Grundbesitz GmbH & Co. KG	Straelen	100 %
Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co. KG	Straelen	100 %
BouwTeck GmbH & Co. KG	Straelen	100 %
BouwTeck Verwaltungs GmbH	Straelen	100 %
Residenz Hagenstraße 7/ Oberhaardter Weg 8 Grundstücksgesellschaft b. R.	Berlin	70 %

Hinsichtlich des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaften wird die Schutzklausel des § 286 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist persönlich haftender Gesellschafter der aufgeführten Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

## 3. Außerbilanzielle Geschäfte

Die Gesellschaft hat einen Zinsswap über einen Nominalbetrag von T€ 1.335 und einer Laufzeit bis 2020 abgeschlossen, der zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert in Höhe von T€ 138 hat. Der Zinsswap sichert ein variabel verzinsliches Darlehen mit entsprechender Höhe und Laufzeit ab. Aufgrund der vorliegenden Bewertungseinheit wird keine Rückstellung gebildet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Zinsbegrenzungsvereinbarung mit einem Nominalwert in Höhe von T€ 1.335 abgeschlossen, um ein weiteres variabel verzinsliches Darlehen abzusichern.

**4. Gesetzliche Vertreter**

Alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer ist Herr Hermann Tecklenburg.

Die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wird in Anspruch genommen.

Straelen, den 11. Juni 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Tecklenburg', written in a cursive style.

.....  
Hermann Tecklenburg

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 1.1.2013 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	kumulierte Abschrei- bungen €	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2012 €	Abschrei- bungen in 2013 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	167.962,18	14.144,01	0,00	0,00	168.590,09	13.516,10	3.223,10	3.851,01
<b>Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	917.659,13	0,00	0,00	108.498,94	651.379,36	157.780,83	289.117,48	22.837,71
2. Technische Anlagen und Maschinen	274.502,23	11.562,27	0,00	0,00	256.823,60	29.240,90	32.735,90	15.057,27
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.249.351,32	56.633,78	0,00	0,00	1.191.534,94	114.450,16	81.272,16	23.455,78
	2.441.512,68	68.196,05	0,00	108.498,94	2.099.737,90	301.471,89	403.125,54	61.350,76
<b>Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.447.602,46	158.785,58	0,00	37.290,00	215.824,06	3.353.273,98	3.231.778,40	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	137.225,43	1.721,92	0,00	7.267,29	0,00	131.680,06	137.225,43	0,00
	3.584.827,89	160.507,50	0,00	44.557,29	215.824,06	3.484.954,04	3.369.003,83	0,00
	6.194.302,75	242.847,56	0,00	153.056,23	2.484.152,05	3.799.942,03	3.775.352,47	65.201,77

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 €	davon mit einer Restlaufzeit					
			bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre	
			lfd. Jahr €	Vorjahr €	lfd. Jahr €	Vorjahr €	lfd. Jahr €	Vorjahr €
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	19.974.238,17	17.646.830,64	13.605.414,52	11.221.032,29	1.176.082,84	1.085.274,97	5.192.740,81	5.340.523,38
- davon gesichert durch Grundschulden € 19.433.814,41; Vorjahr € 17.085.276,97 -								
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.612.393,52	2.626.601,61	2.612.393,52	2.626.601,61	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	2.045.212,25	73.610,70	2.045.212,25	73.610,70	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	25.418,42	24.318,03	25.418,42	24.318,03	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	4.616.828,42	4.724.096,45	4.616.828,42	4.724.096,45	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<u>29.274.090,78</u>	<u>25.095.457,43</u>	<u>22.905.267,13</u>	<u>18.669.659,08</u>	<u>1.176.082,84</u>	<u>1.085.274,97</u>	<u>5.192.740,81</u>	<u>5.340.523,38</u>

- davon gesichert durch Grundschulden  
€ 19.433.814,41; Vorjahr € 17.085.276,97 -

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der Tecklenburg GmbH

### I. Darstellung der Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Entwicklung der Bauwirtschaft in Deutschland:

Der Wohnungsbau befindet sich weiter auf einem Wachstumspfad. Wesentlich hierfür sind das anhaltend niedrige Zinsniveau, steigende Einkommenserwartungen sowie zunehmende Inflationsängste. Die Entwicklung beim gewerblichen Bausektor ist ebenfalls positiv.

Das Jahr 2013 begann mit einem außergewöhnlich langen und harten Winter. Die witterungsbedingten negativen Effekte konnten insgesamt im 2. Halbjahr nicht mehr im vollen Umfang ausgeglichen werden.

#### Entwicklung der Tecklenburg GmbH:

Geschäftsgegenstand ist das Bauträgergeschäft und zwar von der Grundstücksbeschaffung über Bauplanung, Architektur, Statik und Erstellung bis zum Vertrieb von Wohn- und Gewerbeobjekten. Außerdem ist die Tecklenburg GmbH als Generalunternehmer tätig. Die Rohbauerstellung erfolgt hierbei mit eigenen Mitarbeitern, die Ausbaugewerke werden an Fremdhandwerker vergeben.

Zu Beginn des Jahres haben die gewerblichen Mitarbeiter witterungsbedingt Schlechtwettergeld bezogen. Unabhängig davon konnte erneut das ganze Jahr die Vollaustattung aller Mitarbeiter gewährleistet werden.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von T€31.114 per **31.12.2012** auf T€35.017 per **31.12.2013**.

Die Position Bestandveränderung der Gewinn- und Verlustrechnung erhöhte sich von T€2.614 in **2012** auf T€11.951 in **2013**.

### II. Ertragslage

Das Betriebsergebnis veränderte sich von T€1.718 in **2012** auf T€641 in **2013**. Der Jahresüberschuss betrug in **2013** T€371 gegenüber T€419 in **2012**.

Die Positionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	6.122	21.379	-15.257
Gesamtleistung	18.073	23.993	-5.920
Betriebsergebnis	641	1.718	-1.077
Finanzergebnis	-1.474	-1.186	-288
Ergebnis der gewöhnlichen			
Geschäftstätigkeit	-833	532	-1.365
Ertragsteuern	1279	-32	1.311
Jahresergebnis	371	419	-48

**III. Finanzlage**

Die im Rahmen des Bauträgergeschäftes erstellten Objekte wurden durch entsprechende Kreditzusagen von Banken finanziert. Diesbezüglich ergab sich während des Berichtsjahres eine ausreichende Finanzlage. Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gegeben. Kennzeichnend ist, dass durch Ausnutzung von Skonto bei Zahlungen an Lieferanten und Handwerker T€108 erzielt wurden.

Der Cashflow entwickelte sich wie folgt:

	<u>2013</u> T€	<u>2012</u> T€
Jahresergebnis	371	419
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	65	67
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	47
Veränderungen der Wertberichtigungen zu Forderungen	<u>-23</u>	<u>0</u>
	<b><u>413</u></b>	<b><u>533</u></b>

**IV. Vermögenslage****a) Vermögensstruktur**

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	T€	%	T€	%
I. Langfristig gebundenes Vermögen	5.092	14,6	3.775	12,1
II. Kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>29.925</u>	<u>85,4</u>	<u>27.339</u>	<u>87,9</u>
	<b><u>35.017</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>31.114</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

**b) Kapitalstruktur**

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	T€	%	T€	%
I. Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	511	1,5	511	1,6
Gewinnvortrag	3.351	9,5	2.932	9,4
Jahresergebnis	<u>371</u>	<u>1,1</u>	<u>419</u>	<u>1,3</u>
	4.233	12,1	3.862	12,3
II. Fremdkapital				
Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	9.877	28,3	10.113	32,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>20.907</u>	<u>59,6</u>	<u>17.139</u>	<u>55,2</u>
	30.784	87,9	27.252	87,7
	<b><u>35.017</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>31.114</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

## V. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht zu erwähnen.

## VI. Risikobericht

Der schwachen Nachfrage von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien im ländlichen Bereich wurde Sorge getragen, indem dort keine Grundstückskäufe getätigt wurden und restriktiv an neue Baumaßnahmen in diesem Segment herangegangen wurde.

Unsere Konzentration beim Wohnungs- und Gewerbebau zielt überwiegend auf die Stadt Düsseldorf und Umgebung.

Dem Kalkulationsrisiko wird wie folgt begegnet:

Nach einer anfänglichen Kostenschätzung erstellt die Abteilung Kalkulation nach Berechnung der Massen und Heranziehung von Vergleichsobjekten sowie Einholung von Angeboten eine detaillierte Kalkulation. Diese Kostenvorgabe wird während der Bauphase permanent durch die Geschäftsführung und die Oberbauleitung durch Vergleich mit den zu erwartenden Kosten überwacht. Bei Abschluss der Maßnahme erfolgt zudem eine Nachkalkulation.

Im Verlauf des Jahres **2014** werden die derzeitigen Kreditlinien ausreichend sein. Aufgrund der bisherigen Vertriebsfolge und laufenden Verkaufsmaßnahmen wird die Liquidität im gesamten Geschäftsjahr **2014** gegeben sein.

## VII. Prognosebericht über die Entwicklung der Tecklenburg GmbH

Nachstehende Objekte befinden sich derzeit im Bau und werden 2014/2015 realisiert:

- 2 Mehrfamilienhäuser + 10 Stadthäuser und 1 Atriumhaus in **Düsseldorf**, Jahnstraße
- Mehrfamilienhaus mit TG-Stellplätzen in **Düsseldorf**, Mendelsohnstraße
- 62 WE in **Düsseldorf**, Kopernikusstraße (GU-Auftrag)
- 12 ETW's mit TG-Stellplätzen in **Kempen**, Spülwall
- 19 Eigentumswohnungen in **Krefeld**, Steinstraße
- 13 Reihenhäuser in **Wesel**
- 24 Eigentumswohnungen mit TG-Stellplätzen in **Düsseldorf**, Alte Opernwerkstätte
- Kindertagesstätte in **Düsseldorf**, St. Antonius
- 20 denkmalgeschützte Wohnungen in **Neuss**, Zuckerhof,
- 14 Eigentumswohnungen mit TG-Stellplätzen in **Moers**, Filder Straße

Insgesamt erfolgten bereits bis Mai 2014 für 37.299 T€ Verkäufe sowie GU-Aufträge in Höhe von 7.810 T€ welche in **2014 / 2015** zu handelsrechtlichem Umsatz führen.

In Planung und bereits im Verkauf sind nachstehende Objekte:

- 16 ETW's + Gewerbe in **Straelen**, Gelderner Straße
- 4 DHH in **Straelen**, Bertenweg
- 59 Wohneinheiten mit TG-Stellplätzen und Gewerbe in **Düsseldorf**, Yorkstraße
- Mehrfamilienhäuser in **St. Tönis**, Kirchplatz
- Wohneinheiten mit Gewerbe in **Dinslaken**, Kolpingstraße
- Wohneinheiten mit Gewerbe in **Hilden**, am Kronengarten
- Mehrfamilienhaus in **Düsseldorf**, Hassels

welche voraussichtlich in 2015/2016 zu Umsatz führen.

Aufgrund der bereits bisher getätigten Verkäufe und der Vielzahl der im Bau und in Aufbereitung befindlichen Objekte, rechnen wir für **2014** und auch **2015** mit einem positiven Ergebnis.



## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Tecklenburg GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Krefeld, den 11. Juni 2014



**thp treuhandpartner gmbh**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

*Janssen*  
Janssen  
Wirtschaftsprüfer

*Berger*  
Berger  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. 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. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 schriftlicher 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 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 Falle 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 schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) 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 schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

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