

**Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024**

der

Elsbach Stiftung

Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlagenverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	3
1. Prüfungsauftrag	4
2. Grundsätzliche Feststellungen	5
2.1 Lage der Stiftung	5
2.2 Bestandsgefährdende Tatsachen und Verstöße	5
2.3 Wesentliche Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse	5
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
3.1 Gegenstand der Prüfung	6
3.2 Art und Umfang der Prüfung	6
4. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
4.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
4.2 Jahresabschluss	8
4.3 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
5. Erläuterungen zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	10
5.1 Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	10
5.2 Wirtschaftliche Verhältnisse	12
5.3 Vermögens- und Finanzlage	13
5.4 Ertragslage	14
6. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags	14
6.1 Erhaltung des Stiftungsvermögens	15
6.2 Verwendung der Stiftungsmittel	15
7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	16
7.1 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	16
7.2 Schlussbemerkung	21

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2024**
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024**
- Anlage 3: Allgemeine Angaben zu den Mietwohngrundstücken**
- Anlage 4: Ergebnisrechnungen der Mietwohngrundstücke für das Geschäftsjahr 2024**
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**
- Anlage 6: Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024**
- Anlage 7: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
AO	Abgabenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
lfd.	laufend/e
Nr.	Nummer
p.a.	pro Jahr
PH	Prüfungshinweis des IDW
PS	Prüfungsstandard des IDW
RS	Rechnungslegungsstandard des IDW
StiftG Berlin	Berliner Stiftungsgesetz
TEuro	Tausend Euro
zzgl.	zuzüglich

1. Prüfungsauftrag

Der Vorstandsvorsitzende der

Elsbach Stiftung

(im Folgenden auch "Stiftung" genannt),

Herr Pedro Elsbach, Berlin, hat uns beauftragt, den Jahresabschluss auf den 31.12.2024 zu prüfen und hierüber zu berichten.

Die Prüfung umfasste nach § 8 Abs. 2 des Berliner Stiftungsgesetzes auch den Erhalt des Stiftungsvermögens sowie die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel. Hierbei haben wir die "Stiftungsrechtlichen Hinweise für Abschlussprüfer zur Prüfung der Jahresabschlüsse von Stiftungen" der Senatsverwaltung für Justiz, Stand 12/2003, berücksichtigt.

Es handelt sich um eine freiwillige Prüfung i.S.v. § 316 HGB. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die diesem Bericht als Anlage 7 beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde. Diese Auftragsbedingungen gelten, soweit dies nach ihrem Inhalt in Frage kommen kann, auch im Verhältnis zu Dritten.

Vorweg nehmen wir unter Gliederungspunkt 2. zur Lage der Stiftung Stellung. Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse im Einzelnen sind unter den Gliederungspunkten 3. bis 6. dargestellt. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses sind der Anlage 6 zu entnehmen. Die Anlagen enthalten neben der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung auch Einzelangaben und Ergebnisrechnungen zu den einzelnen Mietwohngrundstücken (Anlagen 3 und 4).

Dieser Bericht wurde in Anlehnung an den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450) „Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen“ erstellt.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage der Stiftung

Ein Lagebericht ist zulässigerweise nicht erstellt worden.

Die Lage der Stiftung wird im Wesentlichen bestimmt durch die wirtschaftliche Situation der Vermietungsobjekte als wesentliche Vermögensposten. Deren Erträge finanzieren die satzungsmäßigen Ausgaben, die Rückführung der langfristigen Verbindlichkeiten sowie die Verpflichtungen aus den Vermächtnissen.

2.2 Bestandsgefährdende Tatsachen und Verstöße

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Stiftung gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können.

Des Weiteren haben wir bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung keine Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften oder Tatsachen festgestellt, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen.

2.3 Wesentliche Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind im Einzelnen unter Gliederungspunkt 5. dargestellt. An dieser Stelle soll nur über solche Veränderungen in den genannten Verhältnissen bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerkes berichtet werden, die sich auf den vorliegenden Jahresabschluss wesentlich ausgewirkt haben oder sich künftig auf den Jahresabschluss wesentlich auswirken werden.

Der Stiftung ist im Vorjahr, am 22.07.2023, durch Erbschaft ein weiteres Vermietungsobjekt in Berlin, Alt-Moabit 53, zugegangen.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung 2024 und der Jahresabschluss zum 31.12.2024, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2024.

Die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Rechnungslegung liegt beim Vorstand der Stiftung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben.

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

3.2 Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung erfolgte unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. festgelegten Prüfungsstandards: "Ziele und allgemeine Grundsätze der Durchführung von Abschlussprüfungen (IDW PS 200)", "Rechnungslegungs- und Prüfungsgrundsätze für die Abschlussprüfung (IDW PS 201)" sowie "Prüfung von Stiftungen (IDW PS 740)". Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert so geplant und durchgeführt, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung und der Jahresabschluss frei von wesentlichen Mängeln sind.

Auskünfte erteilten uns Herr Steuerberater Nicolas Lindau und Frau Steuerberaterin Karola Pilz für die Dr. Gerhardt & Lindau GmbH Steuerberatungsgesellschaft sowie Herr Pedro Elsbach.

Ergänzend hierzu hat uns Herr Elsbach in der berufssüblichen Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. Insbesondere wurde uns bestätigt, dass keine besonderen Umstände bestehen, die der Fortführung der Stiftung entgegenstehen könnten und dass der Jahresabschluss allen für die Beurteilung der Lage der Stiftung wesentlichen Gesichtspunkten Rechnung trägt. Zudem wurde uns versichert, dass Gesetzesverstöße, die Bedeutung für den Inhalt des Jahresabschlusses oder für die Fortführung der Stiftung haben können, nicht bestanden.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten. Im Rahmen unserer Berichtspflicht muss auch über Beanstandungen berichtet werden, die nicht zur Einschränkung oder Versagung des Bestätigungsvermerkes geführt haben, soweit dies für die Überwachung des Vorstandes und der geprüften Stiftung von Bedeutung ist. Derartige Beanstandungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Wir haben die Prüfung sowie die Berichtsabfassung in der Zeit vom Ende Oktober 2025 bis März 2026 - mit Unterbrechungen - in unserem Büro durchgeführt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Dr. Gerhardt & Lindau GmbH Steuerberatungsgesellschaft erstellte Jahresabschluss für das Jahr 2023, der mit Vorstandsbeschluss am 12.12.2025 von allen Vorstandsmitgliedern abschließend festgestellt wurde.

Nach der Bestätigung der Steuerberatungsgesellschaft werden keine Rechtsbehelfe geführt und sind aus ihrer Sicht auch keine steuerlichen Risiken bekannt. Andere offene Rechtsstreitigkeiten existieren ebenfalls nicht.

4. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss.

Die Geschäftsvorfälle werden in Form der doppelten Buchführung per EDV über das DATEV-Buchhaltungsprogramm durch die Dr. Gerhardt & Lindau GmbH Steuerberatungsgesellschaft erfasst. Dabei werden die Grundstückseinnahmen und -ausgaben der Mietshäuser auf Grundlage der Jahresabrechnungen des Hausverwalters als Salden übernommen, die mit der Hausverwaltungssoftware DOMUS 1000 erstellt wurden. Die Jahresverwalterabrechnungen sind grundsätzlich Einnahmen-Ausgabenrechnungen. Abgrenzungen erfolgen im Rahmen der Jahresabschlusserstellung.

Die Belege sind stichprobenweise eingesehen worden. Buchungen ohne ausreichende Unterlagen sind nicht festgestellt worden.

4.2 Jahresabschluss

Die Rechnungslegungsvorschriften ergeben sich aus dem BGB. Das Berliner Stiftungsgesetz enthält hierzu keine Bestimmungen.

Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17.1.2017 bis 31.12.2017 erfolgte die Gewinnermittlung durch Überschussrechnung, ab dem 1.1.2018 durch Bilanzierung wegen der Größe der Stiftung bzw. da auf Wunsch der Stiftungsaufsicht der Jahresabschluss von einem Wirtschaftsprüfer geprüft werden soll. Auf den Stichtag 1.1.2018 wurde eine Eröffnungsbilanz erstellt.

Die Rechnungslegung der Stiftung erfolgt ab dem 1.1.2018 freiwillig entsprechend den für Kleinstkapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend vom Handelsrecht unter Berücksichtigung stiftungs- und gemeinnützigkeitsrechtlicher Besonderheiten. Ein Anhang wurde nicht erstellt.

Die Bestandsnachweise wurden durch Einzelverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten und sonstige geeignete Unterlagen geführt.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten erfolgte nach Grundsätzen entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften.

Die Bewertung der Mietwohngrundstücke erfolgte zum 1.1.2018 entsprechend der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5, Tz 46) zu dem vorsichtig geschätzten beizulegenden Wert. Dieser wurde mit dem 15-fachen der jährlichen Nettokaltmieten angenommen (fiktive Anschaffungskosten). Bei dem Grundstück Taunusstr. 6 erfolgte für ein lebenslanges Wohnrecht außerdem ein Abzug vom Gebäudewert (weitergehende Erläuterungen siehe auch Anlage 6, Seite 2). Seitdem werden planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude nach der linearen Methode mit 2,5 % p.a. berechnet.

Durch Erbschaft ist der Stiftung am 22.07.2023 ein weiteres Mietwohngrundstück in Berlin, Alt-Moabit 53, zugegangen. Die Bewertung erfolgte analog zum Vorgehen in 2018. Die fiktiven Anschaffungskosten wurden mit dem 15-fachen der jährlichen Nettokaltmieten angenommen, ein Wohnrecht besteht nicht, die planmäßige Abschreibung auf das Gebäude erfolgt nach der linearen Methode mit 2,5 % p.a. Weitergehende Erläuterungen gehen aus dem Abschnitt 5.3 hervor.

Im Bereich des Finanzanlagevermögens wurden am 21. Juli 2022 alle Geschäftsanteile der Elsbach Verwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von Euro 25.000,00 im Wege der Sachspende dem Vermögen der Stiftung zugeführt und unter Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Zuvor wurde das bisherige Einzelunternehmen von Herrn Pedro Elsbach in diese Gesellschaft zum 1. Januar 2022 zu Buchwerten eingebracht. Weiterhin wurden Genossen-

schaftsanteile - 15 Pflichtanteile - an der Häuser Bewegen GIMA Berlin-Brandenburg eG in Höhe von insgesamt Euro 1.500,00 erworben.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel sind zum Nennbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen für Vermächtnisse wurden aufgrund einer testamentarischen Verpflichtung gebildet und anhand der Lebenserwartung (Generationen-Richttafeln Heubeck 2018) der jüngsten Vermächtnisnehmer bewertet. (weitergehende Erläuterungen siehe auch Anlage 6, Seite 8).

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4.3 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss 2024 insgesamt den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entspricht.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen sind nicht festgestellt worden. Der Jahresabschluss vermittelt danach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung.

5. Erläuterungen zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen

5.1 Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Frau Brigitte Elsbach hatte die Stiftung von Todes wegen angeordnet. Mit ihrem Tod am 16. Januar 2017 ging ihr Vermögen mit Auflagen und Vermächtnissen auf die Stiftung als Alleinerbin über. Am 1. August 2017 wurde die Stiftung mit der Satzung vom Stiftungsaufsichtsausschuss als rechtsfähig anerkannt. Eine Eintragung im Transparenzregister wurde vorgenommen.

Steuerbegünstigte Zwecke der Stiftung sind die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, der Kunst und Kultur, der Bildung und Erziehung, des Wohlfahrtswesens, des Völkerverständigungsgedankens und des Sports als Förderkörperschaft gem. § 58 Nr. 1 AO.

Das Stiftungsvermögen ergibt sich aus dem Stiftungsgeschäft (Verfügung von Todes wegen). Einzelheiten sind unter dem Gliederungspunkt 6.1 dargestellt. Die Besonderheit besteht darin, dass die Vermächtnisse lebenslänglich zu erfüllen sind und die Änderungen der Berechnungen der als Rückstellungen erfassten Vermächtnisse (z.B. durch geänderte Lebenserwartung) auch das zu erhaltende Vermögen ändern und nicht als laufender Aufwand oder Ertrag behandelt werden. Das vermächtnisweise Herrn Pedro Elsbach sowie seiner Ehefrau und seiner Tochter zugewandte Wohnrecht (Hinweis auf Anlage 6, Seiten 2) wurde wertmindernd bei dem Grundstück Taunusstr. 6 berücksichtigt.

Einziges Organ der Stiftung ist der Vorstand, der bis zum 04.09.2023 aus dem Sohn der Stifterin, Herrn Pedro Elsbach, bestand. Herr Elsbach ist Mitglied auf Lebenszeit, er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gemäß der aktuellen Vertreterbescheinigung vom 05.09.2023 wurden neben Herrn Pedro Elsbach als Vorsitzender des Vorstandes zwei weitere Personen in den Vorstand berufen, zum einen Herr Nicolaus Lindau als stellvertretender Vorsitzender und zum anderen Frau Ruth von Heusinger. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig.

Sitz der Stiftung und Ort der Geschäftsleitung sind in der Forststraße 15 in 12163 Berlin-Steiglitz.

Die Stiftung wird steuerlich beim Finanzamt für Körperschaften I unter der Steuernummer 27/643/05300 geführt. Der letzte Freistellungsbescheid für den Zeitraum 2021 bis 2023 datiert vom 07.04.2026, er steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Stiftung fördert danach gemeinnützige Zwecke.

Die Vermietung der Häuser erfolgt ausschließlich umsatzsteuerfrei.

Die Steuerberatung erfolgt durch die Dr. Gerhardt & Lindau GmbH Steuerberatungsgesellschaft.

Wichtige Verträge:

Da das Vermögen fast ausschließlich aus vermietetem Grundbesitz besteht, ist der Verwaltervertrag von besonderer Bedeutung.

Die Hausverwaltung führt die Elsbach Verwaltungsgesellschaft mbH als Gesamtrechtsnachfolgerin des bisherigen Einzelunternehmens Pedro Elsbach Immobilien e.K. entgeltlich durch „zu den bisher üblichen Konditionen“ (§ 2 des Testamentes). Gemäß Hausverwaltungsvertrag vom 21.8.2017 beträgt die Vergütung 7,5 % der Sollkaltmieten einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen. Sonderleistungen/-vergütungen sind nicht vereinbart. Nach unseren Feststellungen entspricht dies „den bisher üblichen Konditionen“, also der Verwaltervergütung vor Errichtung der Stiftung, die zwischen Herrn Pedro Elsbach und Frau Brigitte Elsbach vereinbart war.

5.2 Wirtschaftliche Verhältnisse

Das Vermögen der Stiftung besteht zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus 7 Mietwohngrundstücken in Berlin. Im Vorjahr hat sich das Vermögen zum 22.07.2023 durch Erbschaft eines Mietwohngrundstücks in Berlin erhöht. Demgegenüber bestehen als Verpflichtungen die Rückstellungen aus Vermächtnissen sowie die Bankverbindlichkeiten. Durch die Erbschaft ergab sich eine Verbindlichkeit gegenüber der Ehefrau des Erblassers. Für die Auszahlung wurde ein Darlehen aufgenommen (vgl. Abschnitt 5.3). Entsprechend enthält die Gewinn- und Verlustrechnung die Ergebnisse aus den Mietwohngrundstücken sowie die sich aufgrund der Satzung ergebenden Aufwendungen. Die Erfüllung der Vermächtnisse berührt nicht die Gewinn- und Verlustrechnung, da die in der Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen in Anspruch genommen werden.

5.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzen zum 31.12.2024 und 31.12.2023 zeigen verkürzt folgendes Bild:

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023	Passiva	31.12.2024	31.12.2023
	TEuro	TEuro		TEuro	TEuro
Mietshäuser	9.758	9.855	Eigenkapital	5.065	4.965
Finanzanlagen	27	27	Rückstellungen	2.755	2.924
Sonstige Vermö- gensgegenstände	17	77	Bankdarlehen	2.099	2.174
Wertpapiere, Bank- guthaben und ARAP	153	180	Verbindlichkeiten	36	76
	<u>9.955</u>	<u>10.139</u>		<u>9.955</u>	<u>10.139</u>

Die im Berichtsjahr vorgenommenen Anpassung der Rückstellungen für Vermächtnisse führte zu einer Erhöhung des Stiftungskapitals und einer entsprechenden Reduzierung dieser Rückstellungen (TEuro 112). Unter weiterer Berücksichtigung des negativen laufenden Jahresergebnisses von TEuro 12 hat sich das Eigenkapital insgesamt um TEuro 100 erhöht.

Bei der Erbschaft im Vorjahr handelt es sich im wesentlichen um das Mietwohngrundstück Alt-Moabit 53. Das 1904 erbaute Wohnhaus umfasst eine Wohnfläche von 1.253 qm und eine Grundstücksgröße von 508 qm. Der Verkehrswert wurde anhand der 15-fachen Jahres-Nettokaltmiete bemessen und liegt bei TEuro 2.162. Davon entfallen TEuro 902 auf Grund und Boden und TEuro 1.259 auf das Gebäude. Im Zuge der Erbschaft musste die Stiftung ein Darlehen aufnehmen, um die aus der Erbschaft hervorgehende Verpflichtung gegenüber der Ehefrau des Erblassers zu erfüllen. Das Darlehen beträgt TEuro 1.650 (Anlage 6, Seiten 11 und 12). Der Wert der Zustiftung reduziert sich außerdem um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Anlage 6, Seiten 11 und 12) sowie um sonstige Verbindlichkeiten, die aus der Erbschaft folgten (Anlage 6, Seite 13). Der Wert erhöht sich um Guthaben bei Kreditinstituten (Anlage 6, Seite 6) und sonstige Vermögensgegenstände, die im Zuge der

Erbschaft zu erfassen waren (Anlage 6, Seite 5). Per Saldo verblieb für die Zustiftung ein Wert in Höhe von TEuro 564.

5.4 Ertragslage

Ertragslage	2024 TEuro	2023 TEuro
Ergebnisse der Mietwohngrundstücke	247	283
Beteiligungserträge	10	0
Erhaltene Spenden/Mittelvergabe	-209	-172
Verwaltungs- und Erbfallkosten	-60	-19
Überschuss	-12	93
Einstellung in die freie Rücklage	0	-93
Ergebnisvortrag	<u>-12</u>	<u>0</u>

Abschreibungen wurden bei den Mietwohngrundstücken in Höhe von TEuro 104 berücksichtigt. Davon entfallen TEuro 31 auf das in 2023 neu zugegangene Gebäude Alt-Moabit 53 (Anlage 3).

Die Zahlungen an Vermächtnisnehmer in Höhe von TEuro 72 haben das Ergebnis nicht gemindert, weitergehende Erläuterungen enthält die Anlage 6, Seite 9 und 10.

6. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags

Bei unserer Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 8 Abs. 2 Berliner Stiftungsgesetz sowie hierzu die von der Senatsverwaltung für Justiz ergangenen gesonderten stiftungsrechtlichen Hinweise für Abschlussprüfer. Dementsprechend prüften wir auch, ob das Stiftungsvermögen erhalten wurde und ob die Mittel der Stiftung entsprechend der Satzung und den stiftungsrechtlichen Vorschriften verwendet wurden.

6.1 Erhaltung des Stiftungsvermögens

§ 3 Abs. 3 StiftG Berlin lautet: "Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Das Stiftungsgeschäft oder die Satzung kann Ausnahmen zulassen". Diese Ausnahmen sind bei der Elsbach Stiftung nicht vorgesehen.

Die Anzahl im Zuge der Errichtung der Stiftung eingebrachten Mietwohngrundstücke hat sich zum Bilanzstichtag um ein Mietwohngrundstück durch Erbschaft von 6 auf 7 erhöht.

Das Vermögen der Stiftung und dessen Erhalt wird durch die Entwicklung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt und nachgewiesen:

	Euro
Stiftungskapital	3.793.469,38
Zustiftungskapital	564.168,81
Freie Rücklage nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO	464.582,50
Ergebnisvortrag aus 2023	254.514,05
Ergebnisvortrag aus 2024	<u>-12.213,04</u>
Eigenkapital	<u>5.064.521,70</u>

	Euro
Dem zu erhaltenden Stiftungskapital von	4.357.638,19
steht ein buchmäßiges Eigenkapital gegenüber von	5.064.521,70
Somit ergibt sich eine buchmäßige Vermögensmehrung von	706.883,51

6.2 Verwendung der Stiftungsmittel

Uns sind im Rahmen unserer Prüfung keine Sachverhalte bekanntgeworden, die gegen die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel sprechen. Zur Mittelverwendung im Einzelnen verweisen wir auf die Seite 15 der Anlage 6.

7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

7.1 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Die Rechnungslegung der Stiftung erfolgt freiwillig entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften. Ein Anhang wird daher nicht erstellt.

Nachstehend geben wir unseren nach § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB datierten und an anderer Stelle unterzeichneten Bestätigungsvermerk über die Abschlussprüfung unter Angabe von Ort, Datum und Namen wieder:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an die

Elsbach Stiftung, Berlin.

Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der Elsbach Stiftung, Berlin - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 Stiftung zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Vorstandes für den Jahresabschluss

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze IDW PS 400 ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

Wir erörtern mit den 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Erweiterung der Jahresabschlussprüfung aufgrund § 8 Abs. 2 Berliner Stiftungsgesetz

Wir haben die Erhaltung des Stiftungsvermögens zum Bilanzstichtag 31.12.2024 und die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31.12.2024 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 satzungsgemäß verwendet.

Der Vorstand ist verantwortlich für die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr satzungsgemäß verwendet wurden, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile in Bezug auf die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsmäßige Verwendung der Stiftungsmittel beinhaltet. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung."

Berlin, 16. April 2026

Denef & Bergemann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Susanne Bergemann
Wirtschaftsprüferin

7.2 Schlussbemerkung

Den vorliegenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (PS 450 des Instituts der Wirtschaftsprüfer).

Der von uns erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist unter Gliederungspunkt 6.1 wiedergegeben.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Berlin, 16. April 2026

Denef & Bergemann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ahornallee 49
14050 Berlin



Dipl.-Kfm. Susanne Bergemann
Wirtschaftsprüferin



Anlagen

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2024**
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024**
- Anlage 3: Allgemeine Angaben zu den Mietwohngrundstücken**
- Anlage 4: Ergebnisrechnungen der Mietwohngrundstücke für das Geschäftsjahr 2024**
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**
- Anlage 6: Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024**
- Anlage 7: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro		Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Sachanlagen				I. Stiftungskapital			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				Errichtungs- und Zustiftungskapital		4.357.638,19	4.246.271,19
Grundstücke	6.150.314,00		6.150.314,00	II. Rücklagen			
Gebäude	3.600.267,00		3.704.513,00	Freie Rücklage		555.932,50	464.582,50
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.140,00</u>		<u>0,00</u>	III. Ergebnisvorträge			
		9.757.721,00	9.854.827,00	Ergebnisvortrag allgemein		254.514,05	254.514,05
II. Finanzanlagen				IV. Ergebnisvortrag		103.563,04-	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	B. RÜCKSTELLUNGEN			
2. Genossenschaftsanteile	<u>1.500,00</u>		<u>1.500,00</u>	1. Rückstellungen für Vermächtnisse	2.725.858,00		2.909.225,00
		26.500,00	26.500,00	2. sonstige Rückstellungen	<u>28.820,00</u>		<u>14.410,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN						2.754.678,00	2.923.635,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.000,00		0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.099.388,14		2.173.985,91
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.964,86</u>		<u>76.939,98</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.455,42		10.234,70
		15.964,86	76.939,98	3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.909,61</u>		<u>65.359,89</u>
II. Wertpapiere						2.134.753,17	2.249.580,50
Sonstige Wertpapiere		0,00	798,00				
III. Guthaben bei Kreditinstituten		151.671,85	170.120,59				
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.095,16	9.397,67				
		<u>9.953.952,87</u>	<u>10.138.583,24</u>			<u>9.953.952,87</u>	<u>10.138.583,24</u>

Rein Elsbach

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. IDEELLER BEREICH			
I. Nicht steuerbare Einnahmen			
1. Sonstige nicht steuerbare Einnahmen		0,00	4,02
II. Nicht anzusetzende Ausgaben			
1. Übrige Ausgaben		59.985,16	18.583,16
Gewinn/Verlust ideeller Bereich		<u>59.985,16-</u>	<u>18.579,14-</u>
B. ERTRAGSTEUERNEUTRALE POSTEN			
I. Ideeller Bereich (ertragsteuerneutral)			
1. Steuerneutrale Einnahmen			
Spenden	0,00		1.770,00
2. Nicht abziehbare Ausgaben			
Gezahlte/hingegebene Spenden	<u>208.921,84</u>		<u>173.500,00</u>
		208.921,84	<u>171.730,00-</u>
Gewinn/Verlust ertragsteuerneutrale Posten		<u>208.921,84-</u>	<u>171.730,00-</u>
C. VERMÖGENSVERWALTUNG			
I. Einnahmen			
1. Ertragsteuerfreie Einnahmen			
Miet- und Pächterträge	1.040.417,75		884.099,50
Zins- und Beteiligungserträge	10.002,22		83,97
Sonstige ertragsteuerfreie Einnahmen	<u>0,00</u>		<u>1.684,24</u>
		1.050.419,97	<u>885.867,71</u>
II. Ausgaben			
1. Ausgaben für Personal			
Löhne und Gehälter	9.530,00		9.680,00
Soziale Abgaben	<u>3.120,68</u>		<u>3.091,61</u>
		12.650,68	<u>12.771,61</u>
Übertrag		<u>768.862,29</u>	<u>682.786,96</u>

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		768.862,29	682.786,96
2. Ausgaben/Werbungskosten			
Abschreibungen	104.246,00		88.501,00
Sonstige Ausgaben	<u>676.829,33</u>		<u>501.311,73</u>
		781.075,33	589.812,73
Gewinn/Verlust Vermögens- verwaltung		<u>256.693,96</u>	<u>283.283,37</u>
D. JAHRESERGEBNIS		12.213,04-	92.974,23
		=====	=====
1. Einstellungen in die freien Er- gebnisrücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)		0,00	92.974,23
		-----	-----
E. ERGEBNISVORTRAG		12.213,04-	0,00
		=====	=====

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Allgemeine Angaben zu den Mietwohngrundstücken

Lage	Grundbuch, Blatt	Gemarkung, Flur, Flurstück	Größe qm	Wohn-/Nutz- fläche qm	Zahl der Einheiten	Baujahr	AfA- Satz %	Wertermittlung per 17.1.2017 bzw. 22.07.2023 Euro	Grund und Boden per 1.1.2024 Euro	Gebäude per 1.1.2024 Euro	Zuschreibungen - Abschreibungen Euro	Grund und Boden per 31.12.2024 Euro	Gebäude per 31.12.2024 Euro
Alt-Moabit 111 10559 Berlin	Moabit 11260	Tiergarten 52, 337	650	1.720,47	20	1906	2,5	1.613.835,00	918.433,00	589.136,00	- 17.386,00	918.433,00	571.750,00
Besenbinderstr. 30 12524 Berlin	Treptow 6113N	Glienicke 11, 59	737	426,00	6	1906	2,5	462.225,00	191.176,00	225.305,00	- 6.777,00	191.176,00	218.528,00
Forststr. 15 12163 Berlin	Steglitz 2716	Steglitz 1, 1403/3	569	903,48	13	1906	2,5	1.158.495,00	810.019,00	290.334,00	- 8.712,00	810.019,00	281.622,00
Friedrich-Karl-Str. 9 12103 Berlin	Tempelhof 6764	Tempelhof 3, 942/115	993	1.429,18	23	1906	2,5	1.700.190,00	990.020,00	603.643,00	- 17.755,00	990.020,00	585.888,00
Grunewaldstr. 72/ Eisenacher Str. 82 10823 Berlin	Schöneberg 4509	Schöneberg 18, 1	709	1.703,15	19	1896	2,5	1.729.080,00	1.156.581,00	486.621,00	- 14.313,00	1.156.581,00	472.308,00
Taunusstr. 6 12161 Berlin abzgl. Wohnrecht *	Friedenau 2605	Friedenau 1, 2435/91	847	1.400,86	17	1906	2,5	1.661.009,00 - 166.893,00	1.181.641,00	265.603,00	- 7.812,00	1.181.641,00	257.791,00
Alt-Moabit 53 ** 10555 Berlin	Moabit 9306	Tiergarten 45, 191	508	1.253,00	22	1904	2,5	2.162.061,00	902.444,00	1.243.871,00	- 31.491,00	902.444,00	1.212.380,00
			8.836,14	120				10.320.002,00	6.150.314,00	3.704.513,00	- 104.246,00	6.150.314,00	3.600.267,00

* Die Wertermittlung für das Wohnrecht in der Taunusstr. 6 wurde im Jahr 2019 angepasst auf Euro 166.893,00.
Der Abzug erfolgte in voller Höhe beim Gebäude.

** Die Wertermittlung für Alt-Moabit 53 erfolgte per 22.07.2023 im Zuge der Erbschaft.

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Ergebnisrechnungen der Mietwohngrundstücke für das Geschäftsjahr 2024

	Alt-Moabit 111	Besenbinder- str. 30	Forststr.15	Friedrich- Karl-Str. 9	Grunewald- str. 72	Taanusstr. 6	Alt-Moabit 53	Summe
<u>Flächenangaben</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Wohnfläche	1.491,47	426,00	767,48	1.277,18	1.421,15	1.400,86	1.075,00	7.859,14
Gewerbefläche	229,00		136,00	152,00	282,00		178,00	977,00
Wohnrecht						-149,00		-149,00
<u>Nutzfläche gesamt</u>	1.720.47	426.00	903.48	1.429.18	1.703.15	1.251.86	1.253.00	8.687.14
<u>Ergebnisrechnungen</u>	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Mieterträge	168.630,12	50.577,37	111.781,76	171.470,76	182.365,75	158.706,24	196.885,75	1.040.417,75
Zinserträge							2,22	2,22
sonstige Erträge								0,00
Erträge gesamt	168.630,12	50.577,37	111.781,76	171.470,76	182.365,75	158.706,24	196.887,97	1.040.419,97
Finanzierungskosten	0,00	122,25	0,00	9.841,79	3.289,74	925,87	17.483,00	31.662,65
Lfd. Instandsetzung	4.108,68	2.967,45	2.410,34	3.769,22	4.833,18	6.291,98	12.546,49	36.927,34
Gr. Instandsetzung	50.636,93	0,00	3.139,08	25.826,43	35.716,81	21.297,21	107.447,66	244.064,12
Instandsetzung	54.745,61	2.967,45	5.549,42	29.595,65	40.549,99	27.589,19	119.994,15	280.991,46
Grundsteuer	4.248,44	1.060,20	1.550,88	2.610,52	2.967,08	3.062,76	3.149,76	18.649,64
Müllabfuhr	3.033,04	949,39	2.484,92	4.101,96	3.900,92	2.767,02	3.117,35	20.354,60
Straßenreinigung	1.012,16	417,86	1.004,67	1.756,72	1.730,18	932,57	1.035,54	7.889,70
Be-/Entwässerung	6.856,96	2.623,71	3.556,49	7.380,00	7.821,31	6.025,29	5.601,23	39.864,99
Beleuchtung	772,75	466,57	13.106,90	934,20	1.622,97	1.223,31	906,47	19.033,17
Heizung, Warmwasser	23.535,77	6.150,21	2.220,92	15.022,07	18.461,75	25.415,20	32.457,20	123.263,12
Hausversicherungen	2.985,79	1.180,59	1.926,56	3.530,69	2.965,49	2.325,70	5.277,34	20.192,16
Hauswart etc.	3.990,72	2.910,93	0,00	1.428,00	5.749,03	0,00	0,00	14.078,68
Reinigung	476,00	0,00	4.073,24	2.848,46	0,00	4.752,36	3.180,54	15.330,60
Betriebskosten	46.911,63	15.759,46	29.924,58	39.612,62	45.218,73	46.504,21	54.725,43	278.656,66
Hausverwaltung	12.796,14	3.240,36	8.314,56	12.088,84	12.194,85	12.644,92	7.717,96	68.997,63
sonstiges	2.588,03	1.095,78	3.137,48	3.489,01	1.697,52	2.649,31	615,64	15.272,77
Abschreibung	17.386,00	6.777,00	8.712,00	17.755,00	14.313,00	7.812,00	31.491,00	104.246,00
Rechts- u. Beratungskosten	1.801,50	1.801,50	2.396,50	1.801,50	1.801,50	1.801,50	2.452,50	13.856,50
sonstige Betriebskosten	0,00	0,00	39,00	2,75	0,00	0,00	0,59	42,34
Aufwendungen gesamt	136.228,91	31.763,80	58.073,54	114.187,16	119.065,33	99.927,00	234.480,27	793.726,01
Ergebnis	32.401,21	18.813,57	53.708,22	57.283,60	63.300,42	58.779,24	-37.592,30	246.693,96

**Elsbach Stiftung
Berlin**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

an die

Elsbach Stiftung, Berlin

Prüfungsurteil zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der Elsbach Stiftung, Berlin - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 Stiftung zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Elsbach Stiftung
Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Vorstandes für den Jahresabschluss

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze IDW PS 400 ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Elsbach Stiftung Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung 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 dem Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit so-

Elsbach Stiftung Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

wie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung 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 Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt.

Wir erörtern mit den 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Erweiterung der Jahresabschlussprüfung aufgrund § 8 Abs. 2 Berliner Stiftungsgesetz

Wir haben die Erhaltung des Stiftungsvermögens zum Bilanzstichtag 31.12.2024 und die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft. Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31.12.2024 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 satzungsgemäß verwendet.

Elsbach Stiftung Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Der Vorstand ist verantwortlich für die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr satzungsgemäß verwendet wurden, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile in Bezug auf die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsmäßige Verwendung der Stiftungsmittel beinhaltet. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Berlin, 16. April 2026

Denef & Bergemann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-Kfm. Susanne Bergemann
Wirtschaftsprüferin



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024**

Auftragsgemäß werden in dieser Anlage die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erläutert. Die Posten entsprechen dem von dem Vorstand der Stiftung aufgestellten Jahresabschluss, dem die Zahlen der Buchhaltung zugrunde liegen. Die Aufgliederungen der einzelnen Posten sind der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft entnommen. Eine weitere, über die Prüfung des Jahresabschlusses hinausgehende Prüfung des Inhalts dieser Posten wurde nicht vorgenommen.

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

Grundstücke	Euro 6.150.314,00	
	(31.12.2023: Euro 6.150.314,00)	
	2024 Euro	2023 Euro
Grundstückswert bebaut mit Gebäuden	6.150.314,00	6.150.314,00
	6.150.314,00	6.150.314,00

Gebäude	Euro 3.600.267,00	Euro 3.704.513,00
	(31.12.2023: Euro	3.704.513,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Wohnbauten	<u>3.600.267,00</u>	<u>3.704.513,00</u>
	<u>3.600.267,00</u>	<u>3.704.513,00</u>

Es handelt sich um 7 Mietwohngrundstücke in Berlin, von denen eines am 22.07.2023 der Stiftung durch Erbschaft zugegangen ist. Eine Aufgliederung mit allgemeinen Angaben ergibt sich aus Anlage 3. Grundbuchauszüge haben für alle Grundstücke vorgelegen.

Die Grundstücke wurden mit dem 15-fachen der Jahres-Nettokaltmiete bewertet und ab 1.1.2018 linear mit 2,5 % p.a. auf den Gebäudewert abgeschrieben. Bei der erstmaligen Bewertung des Grundstücks Taunusstr. 6 zum 17.1.2017 erfolgte zunächst ein Abschlag von Euro 113.451,00 für ein lebenslanges Wohnrecht an der Wohnung Portal I 2. Stock mit einer Größe von 149 qm, das Herrn Pedro Elsbach sowie seiner Ehefrau und Tochter (auf Lebensdauer des Längerlebenden) aufgrund testamentarischer Verfügung gewährt wird. Das durch Erbschaft zugegangene Grundstück Alt-Moabit 53 wurde ebenfalls mit dem 15-fachen der Jahres-Nettokaltmiete bewertet und ab 22.07.2023 mit 2,5 % p.a. auf den Gebäudewert abgeschrieben.

Da das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezogen ist, wird es seit dem Jahr 2019 in voller Höhe beim Gebäudewert in Abzug gebracht und mindert somit die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen. Die Abschreibungen auf Gebäude betragen im laufenden Jahr insgesamt Euro 104.246,00.

2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Euro 7.140,00
(31.12.2023: Euro 0,00)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Anzahlung Betriebs- u. Gesch.ausstattung	7.140,00	0,00
	<u>7.140,00</u>	<u>0,00</u>

Die Anzahlung wurde für eine Relieftafel zur Familiengeschichte geleistet. Die Tafel wurde am 25.03.2025 an die Fassade montiert.

Summe Sachanlagen

Euro 9.757.721,00
(31.12.2023: Euro 9.854.827,00)

II. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Euro 25.000,00
(31.12.2023: Euro 25.000,00)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen (AV)	25.000,00	25.000,00
	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>

Der Ausweis betrifft die im Jahr 2022 im Wege der Sachspende eingebrachten Geschäftsanteile an der Elsbach Verwaltungsgesellschaft mbH. Die Stiftung ist zu 100 % an dieser GmbH beteiligt.

2. Genossenschaftsanteile	Euro	1.500,00
	(31.12.2023: Euro	1.500,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Übrige sonstige Ausleihungen	1.500,00	1.500,00
	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>

Die Stiftung hat im Jahr 2022 15 Pflichtanteile an der Häuser Bewegen GIMA Berlin-Brandenburg eG erworben. Die Beteiligungserklärung ist vom 16.11.2021.

Summe Finanzanlagen	Euro	26.500,00
	(31.12.2023: Euro	26.500,00)

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	Euro	10.000,00
	(31.12.2023: Euro	0,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderungen gg. verbundene UN(b. 1 J)	10.000,00	0,00
	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>

Bei dem Ausweis handelt es sich um die am 29.11.2024 in der Gesellschafterversammlung beschlossene Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 der Elsbach Verwaltungsgesellschaft mbH, die am 31.03.2025 ausgezahlt wird.

2. Sonstige Vermögensgegenstände	Euro	6.454,66
	(31.12.2023: Euro	76.939,98)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Sonstige Vermögensgegenstände Erbfall HS	5.964,86	47.073,28
Sonstige Vermögensgegenstände (b.1 J)	0,00	21.279,20
debitorische Kreditoren	<u>489,80</u>	<u>8.587,50</u>
	<u>6.454,66</u>	<u>76.939,98</u>

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen bezüglich des Erbfalls Erstattungsansprüche an das Finanzamt für die Einkommensteuer der Jahre 2022 und 2023. Die debitorischen Kreditoren beinhalten Guthaben bei der Vattenfall Europe Sales GmbH.

II. Wertpapiere

1. Sonstige Wertpapiere	Euro	0,00
	(31.12.2023: Euro	798,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Sonstige Wertpapiere	<u>0,00</u>	<u>798,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>798,00</u>

Der Ausweis des Vorjahres betrifft Genossenschaftsanteile bei der Berliner Volksbank eG (Euro 728,00) sowie bei der Münchner Hypothekenbank eG (Euro 70,00), die durch die Erbschaft übergegangen sind und die im Berichtsjahr zurückgegeben wurden.

III. Guthaben bei Kreditinstituten	Euro	151.671,85
	(31.12.2023: Euro	170.120,59)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
BVB # 2697380046 Alt-Moabit 111	6.835,62	17.701,57
BVB # 2697380054 Besenbinder	16.905,76	19.294,85
BVB # 2697380020 Forst	14.094,10	16.217,09
BVB # 2697380011 Friedrich-Karl	24.965,30	17.322,39
BVB # 2697380003 Grunewald	36.399,74	15.598,37
BVB # 2697380038 Taunus	40.820,39	19.483,02
BVB # 2697380062 Alt-Moabit 53	11.650,94	1.255,40
PB # 21140141 HS	0,00	6.968,77
BSpk # 6015923529 HS	0,00	4.566,46
BVB # 5320938009 HS	0,00	8,73
Schwäbisch Hall Sparkonto HS	<u>0,00</u>	<u>51.703,94</u>
	<u>151.671,85</u>	<u>170.120,59</u>

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind durch Kontoauszüge per 31.12.2024 nachgewiesen. Die Konten 2697380062, 21140141, 6015923529, 5320938009 sowie das Schwäbisch Hall Sparkonto sind im Zuge der Erbschaft am 22.07.2023 übergegangen. Alle Konten aus der Erbschaft wurden im Berichtsjahr aufgelöst.

C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN	Euro	2.095,16
	(31.12.2023: Euro	9.397,67)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>2.095,16</u>	<u>9.397,67</u>
	<u>2.095,16</u>	<u>9.397,67</u>

Die aktive Rechnungsabgrenzung ist im wesentlichen für Aufwendungen für den Winterdienst, Heiz- und Warmwasserkosten sowie für Versicherungen erfolgt.

Summe Aktiva	Euro	9.954.442,67
	(31.12.2023: Euro	10.138.583,24)

A. EIGENKAPITAL

I. Stiftungskapital

Errichtungs- und Zustiftungskapital **Euro 4.357.638,19**
(31.12.2023: Euro 4.246.271,19)

	2024 Euro	2023 Euro
Errichtungskapital	3.793.469,38	3.682.102,38
Zustiftungskapital	564.168,81	564.168,81
	4.357.638,19	4.246.271,19

Das in 2023 durch Erbschaft zugegangene Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten erhöhte das Kapital der Stiftung um Euro 564.168,81, weitere Einzelheiten dazu siehe auch Abschnitt 5.3 des Hauptteiles.

Entwicklung des Errichtungskapitales:	2024 Euro	2023 Euro
Stand 1.1.	3.682.102,38	3.528.658,38
Anpassung	111.367,00	153.444,00
Stand 31.12.	3.793.469,38	3.682.102,38

Das Errichtungskapital hat sich im Berichtsjahr um insgesamt Euro 111.367,00 erhöht. Dies ist auf die Anpassung der Rückstellungen für Vermächtnisse zurückzuführen (Hinweis auf die Seite 10 dieser Anlage).

Die Prüfung, ob das Stiftungsvermögen erhalten geblieben ist, geht aus dem Gliederungspunkt 6.1 des Hauptteiles des Berichtes hervor.

II. Rücklagen

1. Freie Rücklage

Euro 464.582,50
(31.12.2023: Euro 464.582,50)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Freie Rücklagen § 62 (1) Nr. 3 AO	<u>464.582,50</u>	<u>464.582,50</u>
	<u>464.582,50</u>	<u>464.582,50</u>

Da im Berichtsjahr ein negatives Jahresergebnis zu verzeichnen war, konnte keine Zuführung zur freien Rücklage erfolgen.

III. Ergebnisvorträge

1. Ergebnisvortrag allgemein

Euro 254.514,05
(31.12.2023: Euro 254.514,05)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Ergebnisvortrag allgemein	<u>254.514,05</u>	<u>254.514,05</u>
	<u>254.514,05</u>	<u>254.514,05</u>

Es handelt sich um den Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr, der dem Gebot der zeitnahen Mittelverwendung unterliegt. Im Berichtsjahr erfolgten satzungsmäßige Mittelverwendungen durch gezahlte Spenden in Höhe von Euro 208.921,84 (Hinweis auf Seite 15 dieser Anlage).

IV. Ergebnisvortrag	Euro	-12.213,04
	(31.12.2023: Euro	0,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
ERGEBNISVORTRAG	-12.213,04	0,00
	<u>-12.213,04</u>	<u>0,00</u>

Es handelt sich um das in das Folgejahr vorzutragende Jahresergebnis.

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Vermächnisse	Euro	2.725.858,00
	(31.12.2023: Euro	2.909.225,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Vermächtnis P. Elsbach + Nachfolger	1.720.307,00	1.838.619,00
Vermächtnis R. Klatt + Nachfolger	<u>1.005.551,00</u>	<u>1.070.606,00</u>
	<u>2.725.858,00</u>	<u>2.909.225,00</u>

Es handelt sich um testamentarisch übernommene Verpflichtungen gegenüber zwei Vermächtnisnehmern bzw. deren Angehörigen (lebenslange Renten von je TEuro 36). Sie wurden anhand der Lebenserwartung der jüngsten Vermächtnisnehmer (Smilla Elsbach, geboren am 27.11.2018, und Leander Elsbach, geboren am 29.1.2015, sowie Sebastian Klatt, geboren am 20.4.1980) gemäß der Generationen-Richttafeln Heubeck 2018 bewertet. Auf Grund der Langfristigkeit und der Bedeutung der Verpflichtungen wurde zur Bewertung der Verpflichtungen im Berichtsjahr ein versicherungsmathematisches Sachverständigen-Gutachten für Altersversorgung von der Aktuar Hinz GmbH, Berlin, eingeholt. Dabei wurde gem. § 253 Abs. 2 HGB ein Abzinsungssatz in Höhe von 1,97 % (Vorjahr

1,72 %) zu Grunde gelegt, der dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre entspricht.

Änderungen in der Bewertung durch die Lebenserwartung und die Veränderung des Abzinsungssatzes werden über das Stiftungsvermögen verrechnet und berühren nicht die Erfolgsrechnung.

Entwicklung:	<u>Vermächtnis I</u> Euro	<u>Vermächtnis II</u> Euro	<u>Gesamt</u> Euro
Stand 01.01.2023	1.838.619,00	1.070.606,00	2.909.225,00
Auszahlungen	- 36.000,00	- 36.000,00	- 72.000,00
Anpassung gem. Gutachten	- 82.312,00	- 29.055,00	- 111.367,00
Stand 31.12.2023	<u>1.720.307,00</u>	<u>1.005.551,00</u>	<u>2.725.858,00</u>

2. sonstige Rückstellungen	Euro	28.820,00
	(31.12.2023: Euro	14.410,00)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Sonstige Rückstellungen	<u>28.820,00</u>	<u>14.410,00</u>
	<u>28.820,00</u>	<u>14.410,00</u>

Die Rückstellungen betreffen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

	<u>Euro</u>	<u>2.099.388,14</u>
	(31.12.2023: Euro	2.173.985,91)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
BSpk # 1250110170 HS	0,00	14.363,46
BSpk # 6890828745 S-Privatkredit HS	0,00	20.523,02
BVB # 2697380305 Besenbinder	0,00	9.572,69
BVB # 2222821323/31 Friedrich-Karl	28.204,44	27.426,97
BVB # 2222821307 Grunewald	9.452,05	9.250,62
BVB # 2222821315 Taunus	3.881,07	4.474,13
BVB # 2697380313 Alt-Moabit 53	0,00	23.068,55
Bausparkasse Schwäbisch Hall HS	0,00	456.562,51
BSpk # 6891800780 S-Privatkredit HS	0,00	22.355,82
BVB # 2222821323/31 Friedrich-Karl	121.062,33	117.715,70
BVB # 2222821307 Grunewaldstraße	39.921,85	39.061,20
BVB # 2222821315 Taunus	17.510,67	16.696,76
BVB # 2697380313 Alt Moabit 53	97.927,96	97.927,96
BVB # 2222821323/31 Friedrich-Karl	148.347,96	179.899,03
BVB # 2222821307 Grunewald	97.131,55	107.444,25
BVB # 2222821315 Taunus	12.221,79	16.916,77
BVB # 2697380313 Alt Moabit 53	<u>1.523.726,47</u>	<u>1.010.726,47</u>
	<u>2.099.388,14</u>	<u>2.173.985,91</u>

Entwicklung:	<u>01.01.2024</u>	<u>Zugang</u>	<u>Tilgung</u>	<u>31.12.2024</u>
	Euro		Euro	Euro
Berliner Volksbank eG				
Darlehen				
- Konto 2697380305	9.572,69		- 9.572,69	-
- Konto 2222821323	226.149,15		- 24.354,28	201.794,87
- Konto 2222821331	98.892,55		- 3.072,69	95.819,86
- Konto 2222821307	155.756,07		- 9.250,62	146.505,45
- Konto 2222821315	38.087,66		- 4.474,13	33.613,53
- Konto 2697380313	1.131.722,98	513.000,00	- 23.068,55	1.621.654,43
Berliner Sparkasse				
Darlehen				
- Konto 1250110170 HS	14.363,46		- 14.363,46	-
- Konto 6890828745 HS	20.523,02		- 20.523,02	-
- Konto 6891800780 HS	22.355,82		- 22.355,82	-
Schwäbisch Hall				
Darlehen				
- Konto 7625086000-9 HS	456.262,51		- 456.262,51	-
	<u>2.173.685,91</u>	<u>513.000,00</u>	<u>- 587.297,77</u>	<u>2.099.388,14</u>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von Euro 64.448,82, weitere Euro 280.768,61 sind in der Zeit von zwei bis fünf Jahren zur Zahlung fällig und die verbleibenden Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 1.754.170,71 haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Das Darlehen über Euro 1.137.000,00 musste im Vorjahr von der Stiftung aufgenommen werden, um die Verpflichtung aus der Erbschaft gegenüber der Ehefrau des Erblassers zu erfüllen. Im Berichtsjahr erfolgte eine weitere Auszahlung von Euro 513.000,00, die zur Ablösung der durch die Erbschaft übernommenen Finanzierungen diente. Das Darlehen über insgesamt Euro 1.650.000,00 wird mit 4,35 % verzinst. Die Zinsbindung läuft bis zum 30.11.2033. Die monatliche Annuität beträgt ab dem Monat Dezember 2023 Euro 7.750,00.

2. Verbindlichkeiten aus

Lieferungen und Leistungen

	<u>Euro</u>	<u>17.945,22</u>
(31.12.2023: Euro		10.234,70)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	<u>17.945,22</u>	<u>10.234,70</u>
	<u>17.945,22</u>	<u>10.234,70</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren zum Prüfungszeitpunkt vollständig bezahlt.

3. Sonstige Verbindlichkeiten	Euro	17.909,61
	(31.12.2023: Euro	65.359,89)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Forderungen aus L+L	17.052,99	17.866,50
Sonstige Verbindlichkeiten Erbfall HS	856,62	38.848,48
Sonstige Verbindlichkeiten (bis 1 J)	<u>0,00</u>	<u>8.644,91</u>
	<u>17.909,61</u>	<u>65.359,89</u>
 Summe Passiva	 Euro	 9.954.442,67
	(31.12.2023: Euro	10.138.583,24)

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend vom Handelsrecht unter Berücksichtigung stiftungs- und gemeinnützigkeitsrechtlicher Besonderheiten.

A. IDEELLER BEREICH

I. Nicht steuerbare Einnahmen

1. Sonstige nicht steuerbare Einnahmen

	<u>Euro</u>	<u>0,00</u>
	(31.12.2023: Euro	4,02)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Erträge aus der Auflösung Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>4,02</u>
	<u>0,00</u>	<u>4,02</u>

II. Nicht anzusetzende Ausgaben

1. Übrige Ausgaben

	<u>Euro</u>	<u>59.985,16</u>
	(31.12.2023: Euro	18.583,16)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Sonstige Verwaltungskosten	0,00	1.268,43
Buchführungs-/Abschluss-/Prüfungskosten	1.882,80	2.534,50
Zinsen	52.939,40	4.455,85
Sonstige Kosten Erbfall	0,00	9.108,63
Repräsentationskosten	3.179,25	1.215,75
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.833,54	0,00
Zinsen auf Kontokorrentkonten	<u>150,17</u>	<u>0,00</u>
	<u>59.985,16</u>	<u>18.583,16</u>

**Gewinn/Verlust
ideeller Bereich**

	<u>Euro</u>	<u>-59.985,16</u>
	(31.12.2023: Euro	-18.579,14)

B. ERTRAGSTEUERNEUTRALE POSTEN

I. Ideeller Bereich (ertragsteuerneutral)

1. Steuerneutrale Einnahmen

Spenden	Euro	0,00
	(31.12.2023: Euro	1.770,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Geldzuwendungen	<u>0,00</u>	<u>1.770,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>1.770,00</u>

2. Nicht abziehbare Ausgaben

Gezahlte/hingegebene Spenden	Euro	208.921,84
	(31.12.2023: Euro	173.500,00)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Mittelweitergabe Kunst + Kultur	15.000,00	1.000,00
Mittelweitergabe Bildung + Erziehung	38.000,00	21.000,00
Mittelweitergabe Sport	6.000,00	11.000,00
Mittelweitergabe Wohlfahrtswesen	11.921,84	18.500,00
Mittelweitergabe mehrere Förderzwecke	84.000,00	122.000,00
Mittelweitergabe Jugend/Altenhilfe	<u>54.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>208.921,84</u>	<u>173.500,00</u>

Es handelt sich um die satzungsgemäßen Aufwendungen, die die Elsbach Stiftung als reine Förderstiftung an steuerbegünstigte Einrichtungen geleistet hat. Freistellungsbescheide bzw. die Feststellungen der Satzungsmäßigkeit gem. § 60a AO lagen der Stiftung vor.

Gewinn/Verlust		
ertragsteuerneutrale Posten	Euro	-208.921,84
	(31.12.2023: Euro	-171.730,00)

C. VERMÖGENSVERWALTUNG

I. Einnahmen

1. Ertragsteuerfreie Einnahmen

Miet- und Pächterträge	Euro	1.040.417,75
	(31.12.2023: Euro	884.099,50)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Mieten	<u>1.040.417,75</u>	<u>884.099,50</u>
	<u>1.040.417,75</u>	<u>884.099,50</u>

Es handelt sich um die Einnahmen aus den sieben Mietwohnhäusern, wobei die Mieteinnahmen des Jahres 2023 für das durch die Erbschaft übergegangene Mietobjekt zeitanteilig seit dem 22.07.2023 erfasst sind. Die Verteilung der Mieten auf die einzelnen Objekte ist aus der Anlage 4 "Ergebnisrechnungen der Mietwohngrundstücke für das Geschäftsjahr 2024" ersichtlich.

Zins- und Beteiligungserträge	Euro	10.002,22
	(31.12.2023: Euro	83,97)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Euro	Euro
Zinserträge	2,22	52,05
Erträge aus Anteilen	0,00	31,92
Ertr Ant Kap verb UN z.T.stfr (Beteiligig)	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>10.002,22</u>	<u>83,97</u>

Am 29.11.2024 wurde bei der Gesellschafterversammlung eine Gewinnausschüttung in Höhe von Euro 10.000,00 zum 31.03.2025 für das Jahr 2023 beschlossen.

**Sonstige ertragsteuerfreie
Einnahmen**

Euro **0,00**
(31.12.2023: Euro 1.684,24)

	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
Versicherungserst., Weiterberechnungen	0,00	1.684,24
	<u>0,00</u>	<u>1.684,24</u>

II. Ausgaben

Es handelt sich um die Ausgaben für die sieben Mietwohnhäuser, wobei die Abschreibungen und die sonstigen Aufwendungen für das durch die Erbschaft übergegangene Mietobjekt im Vorjahr zeitanteilig seit dem 22.07.2023 erfasst sind. Die Verteilung der folgenden Ausgaben auf die einzelnen Objekte ist aus der Anlage 4 "Ergebnisrechnungen der Mietwohngrundstücke für das Geschäftsjahr 2024" ersichtlich.

1. Ausgaben für Personal

Löhne und Gehälter

Euro **9.530,00**
(31.12.2023: Euro 9.680,00)

	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
Löhne und Gehälter	9.530,00	9.680,00
	<u>9.530,00</u>	<u>9.680,00</u>

Soziale Abgaben	Euro	3.120,68
	(31.12.2023: Euro	3.091,61)

	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
Gesetzliche Sozialaufwendungen	2.972,13	2.994,63
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>148,55</u>	<u>96,98</u>
	<u>3.120,68</u>	<u>3.091,61</u>

2. Ausgaben/Werbungskosten

Abschreibungen	Euro	104.246,00
	(31.12.2023: Euro	88.501,00)

	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
Abschreibungen auf Gebäude	<u>104.246,00</u>	<u>88.501,00</u>
	<u>104.246,00</u>	<u>88.501,00</u>

Sonstige Ausgaben	Euro	676.829,33
	(31.12.2023: Euro	501.311,73)

	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
Abgezogene Kapitalertragsteuer	0,56	21,00
sonstige Betriebskosten	645.166,09	484.119,38
Solidaritätszuschlag	0,03	1,14
Zinsen Vermögensverwaltung	<u>31.662,65</u>	<u>17.170,21</u>
	<u>676.829,33</u>	<u>501.311,73</u>

sonstige Betriebskosten

Versicherungen	18.693,66	13.605,15
Wasser	16.271,90	13.635,58
Entwässerung	18.991,51	15.091,44
Niederschlagswasserentsorgung	4.601,58	4.144,42
Heiz- u. Warmwasserkosten	103.964,52	62.850,63
Wartung Heiz- u. Warmwasserkosten	3.206,72	1.940,58
Straßenreinigung	3.846,86	3.550,38
Schnee- und Eisbeseitigung	4.042,84	3.430,37
Müllabfuhr	16.258,76	14.823,82
Biogutabfuhr	727,12	665,96
Papierabfuhr	3.368,72	2.670,64
Gebäudereinigung	17.141,90	13.649,39
Ungezieferbekämpfung	41,86	924,80
Gartenpflege	915,59	1.430,82
Beleuchtung Gem.räume	18.656,44	7.920,78
Strom Leerwohnung	337,76	500,62
Schornsteinfeger	954,98	376,16
Verbrauchserfassung DI	15.392,08	10.874,71
Grundsteuer	18.649,64	17.074,76
sonstige Betriebskosten	1.655,00	2.457,95
lfd. Instandhaltung	35.074,18	57.706,31
große Instandhaltung	244.064,12	136.449,07
Rechts- und Beratungskosten	1.246,00	2.305,84
Verwaltungsbetreuung	68.997,63	68.127,73
sächl. Verwaltungsaufwand	0,00	1.399,53
Beiträge	1.498,50	1.078,48
Breitbandkabel	6.758,34	7.359,32
Buchführungs-/Abschluss-/Prüfungskosten	12.610,50	13.420,50
Strom Heizung	699,80	599,29
Rauchwarnmelder	3.036,73	2.772,43
Beleuchtung Gewerbe	38,97	-655,88
Hauswart (Fremdleister)	1.428,00	1.428,00
Bewirtungskosten	391,88	229,80
Geschenke	200,00	280,00
Porto	2,75	0,00
Zeitschrift./Bücher/dig.Medien(Fachlit.)	39,00	0,00
Nebenkosten des Geldverkehrs VV	1.360,25	0,00
	<u>645.166,09</u>	<u>484.119,38</u>

Gewinn/Verlust

Vermögensverwaltung

Euro 256.693,96
(31.12.2023: Euro 283.283,37)

D. JAHRESERGEBNIS Euro **-12.213,04**
(31.12.2023: Euro 92.974,23)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
JAHRESERGEBNIS	-12.213,04	92.974,23
	<u>-12.213,04</u>	<u>92.974,23</u>

**1. Einstellungen in die freien
Ergebnisrücklagen
(§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)**

Euro **0,00**
(31.12.2023: Euro 92.974,23)

	<u>2024</u> Euro	<u>2023</u> Euro
Einst.i.freie Rückl.§ 62 (1) Nr. 3 AO	0,00	92.974,23
	<u>0,00</u>	<u>92.974,23</u>

Zur Verwendung des Jahresergebnisses und zur Ermittlung des Zuführungsbetrages zur freien Rücklage wird auf die Erläuterungen zur freien Rücklage verwiesen, siehe Seite 8 dieser Anlage.

E. ERGEBNISVORTRAG

Euro **-12.213,04**
(31.12.2023: Euro 0,00)

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 Fehlschlägen, 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 berichtet 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 Auslagenersatz 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 Auslagenersatz 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.