

Testatsexemplar

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2024**

Wunderflats GmbH
Berlin

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

138849

INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024
2. Gewinn- und Verlustrechnung für 2024
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Auftragsbedingungen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wunderflats GmbH, Berlin

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Wunderflats GmbH, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Berlin, 22. August 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:

1202256DB4B1466...
David Reinhard
Wirtschaftsprüfer

Signiert von:

84AECEE4273948D...
Gaia Minardo
Wirtschaftsprüferin

Wunderflats GmbH, Berlin
 Amtsgericht Berlin (Charlottenburg), HRB 164572 B

B I L A N Z zum 31. Dezember 2024

A K T I V A	€	€	€	Vorjahr T€	P A S S I V A	€	€	T€
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00		0	I. Gezeichnetes Kapital	129.657,00		128
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			323.831,00	438	II. Kapitalrücklage	34.424.613,41		33.360
III. Finanzanlagen					III. Verlustvortrag	-31.748.172,01		-25.915
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	35.000,00			35	IV. Jahresfehlbetrag	-4.903.837,64		-5.833
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.000,00			100			-2.097.739,24	(1.740)
		135.000,00		(135)	B. Rückstellungen			
			458.832,00	(573)	Sonstige Rückstellungen		1.410.770,99	620
B. Umlaufvermögen					C. Verbindlichkeiten			
I. Geleistete Anzahlungen		2.278,57		17	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305,30		5
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 305,3 (Vorjahr: T€ 5)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.623.310,23			1.374	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 7.238,24 (Vorjahr: T€ 53)	7.238,24		53
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.237,55			5	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.035.446,63 (Vorjahr: T€ 733)	1.035.446,63		733
3. Sonstige Vermögensgegenstände	854.340,34			1.112	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.740,83		108
		2.482.888,12		(2.491)	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 94.740,83 (Vorjahr: T€ 108)			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.016.759,96		3.867	5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.882.382,91		1.027
			5.501.926,65	(6.375)	davon		7.020.113,91	(1.926)
C. Rechnungsabgrenzungsposten			372.387,01	367	- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.171.320,63 (Vorjahr: T€ 462)			
					- mit einer Restlaufzeit bis fünf Jahre: € 4.711.062,28 (Vorjahr: T€ 565)			
					- aus Steuern: € 290.173,28 (Vorjahr: T€ 327)			
					- im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 19.329,52 (Vorjahr: T€ 17)			
					D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	3.029
			6.333.145,66	7.315			6.333.145,66	7.315

Wunderflats GmbH, Berlin

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2024

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		17.250.704,42	11.782
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.368.781,82	1.707
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: € 1.362,18 (Vorjahr: T€ 1)			
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-2.651.471,38	-615
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.697.546,27		-7.468
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-1.416.672,55</u>		-1.374
		-9.114.218,82	(-8.842)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-161.075,46	-166
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.520.776,04	-9.734
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: € 3.368,72 (Vorjahr: T€ 4)			
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		60.304,33	45
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-125.164,59	-1
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.921,92	-9
10. Sonstige Steuern		<u>0,00</u>	<u>0</u>
11. <u>Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag</u>		<u>-4.903.837,64</u>	<u>-5.833</u>



Wunderflats GmbH, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeine Angaben

Die Wunderflats GmbH, Berlin, wird beim Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) unter der Nr. HRB 164572 B geführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde gemäß den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.

Die größenabhängigen Erleichterungen der § 274a Nr. 1 HGB und § 288 Abs. 1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden grundsätzlich stetig angewendet. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung.

Die Gesellschaft ist zum Stichtag bilanziell überschuldet und der Free Cashflow ist derzeit noch negativ. Die Gesellschaft hat im Jahr 2023 eine Finanzierungsrunde in Höhe von 5.290,8 TEUR durchgeführt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.064,5 TEUR wurde im Februar 2024 in die Kapitalrücklage eingezahlt.

Zusätzlich zum erfolgreichen Abschluss der Finanzierungsrunde wurde im August 2024 ein Wandeldarlehen in der Höhe von 2.600,0 TEUR aufgenommen, das im Dezember 2024 um 1.500,0 TEUR und im Februar 2025 noch einmal um 1.500,0 TEUR auf insgesamt 5.600,0 EUR aufgestockt wurde. Darüber hinaus wurde im Juli 2025 ein weiteres Wandeldarlehen in Höhe von 1.200,0 TEUR aufgenommen. In Summe ergibt das eine Darlehenssumme in Höhe von 6.800,0 TEUR, die den geplanten operativen Liquiditätsbedarf der Gesellschaft für die kommenden Jahre deckt und die Basis für ein weiterhin gesundes und nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft darstellt.

Die Tilgung von 1.600,0 TEUR der Darlehenssumme beginnt im August 2026 und erfolgt in einem Zeitraum von 12 Monaten. Zusätzlich sind ab August 2027 weitere 1.200,0 TEUR innerhalb von 12 Monaten zurückzuzahlen. Die verbleibenden 4.000,0 TEUR wurden in ein neues Wandeldarlehen umgewandelt, das zu einem späteren Zeitpunkt vollständig gewandelt wird.

Sollten die angestrebten Planziele deutlich untererfüllt werden, können zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen erforderlich werden, um die weitere Entwicklung der Gesellschaft nachhaltig zu sichern.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB). Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 263 HGB). Darüber hinaus hat die Gesellschaft die ergänzenden Vorschriften zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Kapitalgesellschaften beachtet. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Sachanlagen werden über ihre Nutzungsdauer linear zwischen drei und zehn Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250,00 EUR bis 800,00 EUR) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.. Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 EUR wurden mit den Anschaffungskosten als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Wertberichtigungen wurden, soweit erforderlich, für spezielle Einzelwertrisiken durchgeführt.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, und berücksichtigen alle bis zur Jahresabschlussstellung erkennbaren Risiken, ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste, die den abgelaufenen Geschäftsjahren zuzurechnen sind. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Soweit die Rückstellungen eine Restlaufzeit von über einem Jahr aufweisen, werden sie entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Angaben zu den Posten und Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der Forderungen liegen wie im Vorjahr unter einem Jahr.

Der Betrag der sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 54,3 TEUR (Vorjahr: 72,6 TEUR). In den sonstigen Vermögensgegenständen befindet sich zudem eine abgetretene Sicherheit für die Büroräumlichkeiten in Höhe von 800,0 TEUR mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Angaben zu den Posten und Restlaufzeiten der sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ein in 2024 aufgenommenes Wandeldarlehen in der Höhe von 4.100,0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr, Verbindlichkeiten in der Höhe von 751,5 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) aus nicht verwendeten öffentlichen Aufwandszuschüssen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr, Verbindlichkeiten aus erhaltenen Sicherheiten für die Büroräumlichkeiten in der Höhe von 603,0 TEUR (Vorjahr: 554,4 TEUR) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuervorauszahlungen in Höhe von 290,2 TEUR (Vorjahr: 327,3 TEUR).

Angaben zu den Rückstellungen

In den Posten der sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 301,2 TEUR (Vorjahr: 271,5 TEUR) enthalten. Darüber hinaus sind Rückstellungen für Rechnungskorrekturen von Ausgangsrechnungen an Kunden in Höhe von 295,6 TEUR (Vorjahr: 270,1 TEUR) passiviert worden. Die Rückstellungen weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten für erhaltene öffentliche Aufwandszuschüsse wurde im Geschäftsjahr 2023 komplett aufgelöst (Vorjahr: 3.029,0 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen am Bilanzstichtag 18.951,9 TEUR und bestehen aus einem Mietvertrag, welcher am 31. Dezember 2029 endet.

Darüber hinaus bestehen mögliche Verpflichtungen aus einem Virtual-Share-Option-Programm (VSOP) mit Mitarbeitern des Unternehmens für den Fall eines Exits der Wunderflats GmbH. Ein hinreichend konkretisiertes Ereignis liegt zum Bilanzstichtag diesbezüglich nicht vor, sodass eine bilanzielle Berücksichtigung gemäß BFH-Urteil vom 15. März 2017 nicht erfolgt ist.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus öffentlichen Zuschüssen in Höhe von 2.313,3 TEUR (Vorjahr: 1.667,2 TEUR) enthalten.

In den Materialaufwänden sind Aufwendungen der Wunderflats France SAS in Höhe von 459,7 TEUR (Vorjahr: 451,5 TEUR) sowie anteilige Mietaufwendungen in Höhe von 1.882,8 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) für die untervermieteten Büroflächen enthalten. Die anteiligen Mietaufwendungen für die untervermieteten Büroflächen wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen, sodass die Beträge zwischen den beiden Jahren nicht vergleichbar sind.

5. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 122,75 Arbeitnehmer (Vorjahr: 130 Arbeitnehmer).

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2024 bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB.

Geschäftsführung

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

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf
Hase	Jan	Geschäftsführer
Jampolski	Arkadi	Geschäftsführer

Verbundene Unternehmen

Die Wunderflats Foundation gGmbH, Berlin, ist eine Tochtergesellschaft der Wunderflats GmbH, die 100 % ihres Eigenkapitals (TEUR 25) hält. Sie hat in 2022 den Geschäftsbetrieb aufgenommen und verzeichnet für das Geschäftsjahr 2024 einen Verlust von 4,6 TEUR (Vorjahr: Gewinn 33,2 TEUR).

Die Wunderflats France SAS, Paris, ist eine Tochtergesellschaft der Wunderflats GmbH, die 100 % ihres Eigenkapitals (10,0 TEUR) hält. Sie hat in 2022 den Geschäftsbetrieb aufgenommen und verzeichnet für das Geschäftsjahr 2024 einen Gewinn von 13,6 TEUR (Vorjahr: Gewinn 13,1 TEUR).

Die Wunderflats GmbH ist von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 Abs. 1 HGB befreit.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 4.903,8 TEUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

6. Nachtragsbericht

Die in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 aufgenommenen Wandeldarlehen wurden im Februar 2025 um 1.500,0 TEUR auf insgesamt 5.600,0 TEUR aufgestockt. Zusätzlich wurde im Juli 2025 ein weiteres Wandeldarlehen in Höhe von 1.200,0 TEUR aufgenommen. Im Rahmen dieser Finanzierung wurde vereinbart, dass die Tilgung eines Teilbetrags in Höhe von 1.600,0 TEUR ab August 2026 beginnt und über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfolgt. Weitere 1.200,0 TEUR sind ab August 2027 ebenfalls innerhalb von zwölf Monaten zurückzuführen. Die verbleibenden 4.000,0 TEUR wurden in ein neues Wandeldarlehen überführt, das zu einem späteren Zeitpunkt vollständig gewandelt werden soll. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt 1. Allgemeine Angaben.

Im März und April 2025 wurden Restrukturierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Unternehmen insgesamt effizienter aufzustellen.

Unterschriften der Geschäftsführung

Berlin, den 7. August 2025



Jan Hase, Geschäftsführer



Arkadiusz Jampolski, Geschäftsführer

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 berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) 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
- 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 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

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