

BERICHT

über die Erstellung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2025

Villa-Betriebsgesellschaft mbH
Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag und Auftragsdurchführung	2
1.1 Auftraggeber und Auftrag	2
1.2 Auftragsdurchführung	2
1.2.1 Erstellungszeit und -ort	2
1.2.2 Erstellungsart und -umfang	2
1.2.3 Erstellungsunterlagen	3
1.2.4 Auskünfte	3
2. Grundlagen der Gesellschaft	3
2.1 Rechtliche Verhältnisse	3
2.2 Wirtschaftliche Verhältnisse	4
2.3 Steuerrechtliche Verhältnisse	6
3. Rechnungswesen	6
4. Jahresabschluss	6
5. Schlussbemerkungen und Bescheinigung	7

AUSWERTUNGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2025	9
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	10
ANHANG zum 31. Dezember 2025	11
Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2025	14
Kontennachweis zur GuV für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	18
Kontokorrent zum 31. Dezember 2025	21
Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	26
Vollständigkeitserklärung	28
Beschluss der Gesellschafterversammlung	31
Handelsregisterauszug	33

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Die Geschäftsleitung der

Villa-Betriebsgesellschaft mbH
Leipzig
(im Folgenden auch Gesellschaft genannt)

hat uns beauftragt, den

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

aus den Unterlagen der Gesellschaft zu erstellen und über das Ergebnis unserer Tätigkeit schriftlich zu berichten.

1.2 Auftragsdurchführung

1.2.1 Erstellungszeit und -ort

Die Tätigkeit wurde im Juni 2026 im Unternehmen und in unserem Büro in Leipzig durchgeführt.

1.2.2 Erstellungsart und -umfang

Unsere Tätigkeit war ausschließlich auf die Erstellung des Jahresabschlusses 2025 gerichtet. Feststellungen nach anderen Gesichtspunkten - insbesondere im Hinblick auf die Beachtung sonstiger rechtlicher Vorschriften sowie auf etwaige Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigen Geschäftsverkehr - lagen nicht im Rahmen unseres Auftrages. Bei unserer Tätigkeit haben wir keinen Anlaß gefunden, derartige Unredlichkeiten zu vermuten.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis gegenüber Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften maßgebend.

Der Umfang der von uns durchgeführten Arbeiten ist im Einzelnen aus unseren Arbeitspapieren zu ersehen. Ausgangspunkt der Erstellung war der von unserer Gesellschaft aufgestellte und ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.1.2024 sowie die durch die Gesellschaft selbst bearbeitete, laufende Buchhaltung des Geschäftsjahres.

1.2.3 Erstellungsunterlagen

Die Bücher und Aufzeichnungen der Gesellschaft standen uns uneingeschränkt zur Verfügung.

1.2.4 Auskünfte

Die zur Erstellung erforderlichen Auskünfte und Nachweise haben erteilt:

- Herr Oliver Reiner, Geschäftsführer

Eine berufsüblichen Grundsätzen entsprechende Erklärung der Geschäftsführung über die Vollständigkeit der erteilten Auskünfte und vorgelegten Schriften ist diesem Bericht als Anlage beigelegt.

2. Grundlagen der Gesellschaft

2.1 Rechtliche Verhältnisse

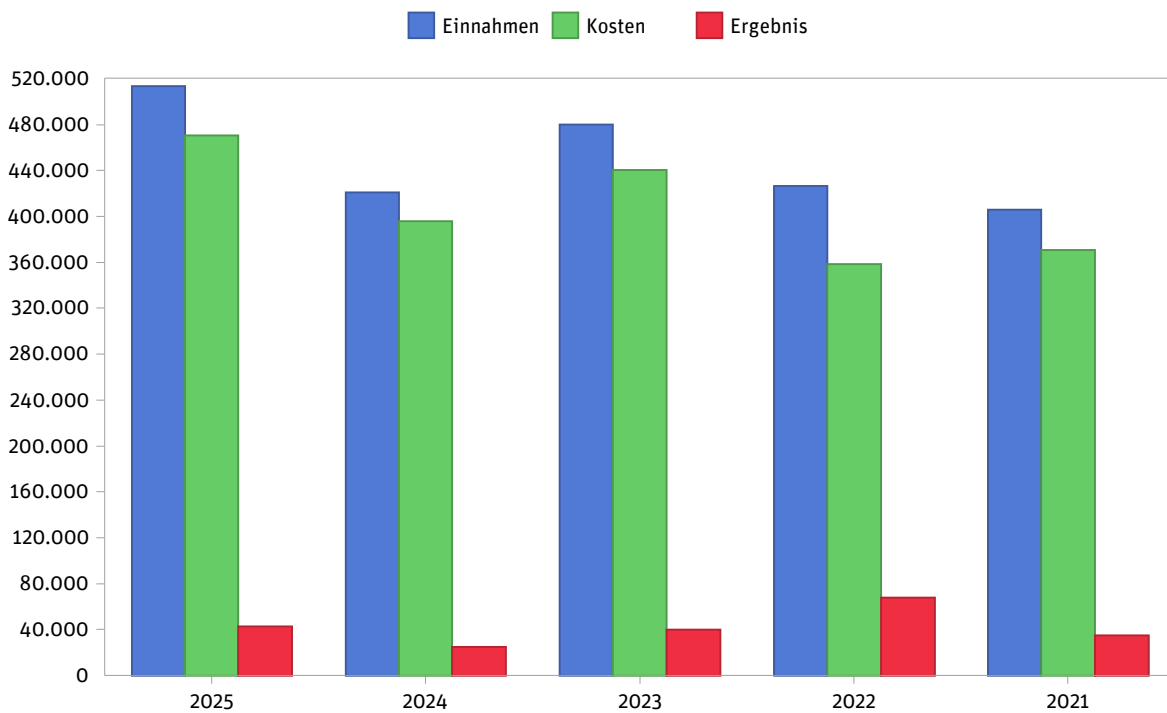
Firma:	VILLA-Betriebsgesellschaft mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Leipzig
Anschrift:	Lessingstr. 7 04109 Leipzig
Gründung am:	23.08.2007, Urkundenrolle Nr. J 251/2007 der Notarkanzlei Dr. Ritter, 04105 Leipzig
Handelsregister:	HRB 23517 beim Amtsgericht Leipzig eingetragen am 25.09.2007
Gegenstand des Unternehmens:	Verwaltung von Immobilien
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Stammkapital:	25.000,00 Euro Gesellschafter ist der Villa e.V. - Förderverein für Jugend, Kultur und Soziales
Geschäftsführung:	Herr Oliver Reiner

2.2 Wirtschaftliche Verhältnisse

Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresergebnis von Euro 42.942,57 ab. Die Umsatzerlöse betragen im Berichtszeitraum Euro 475.912,81.

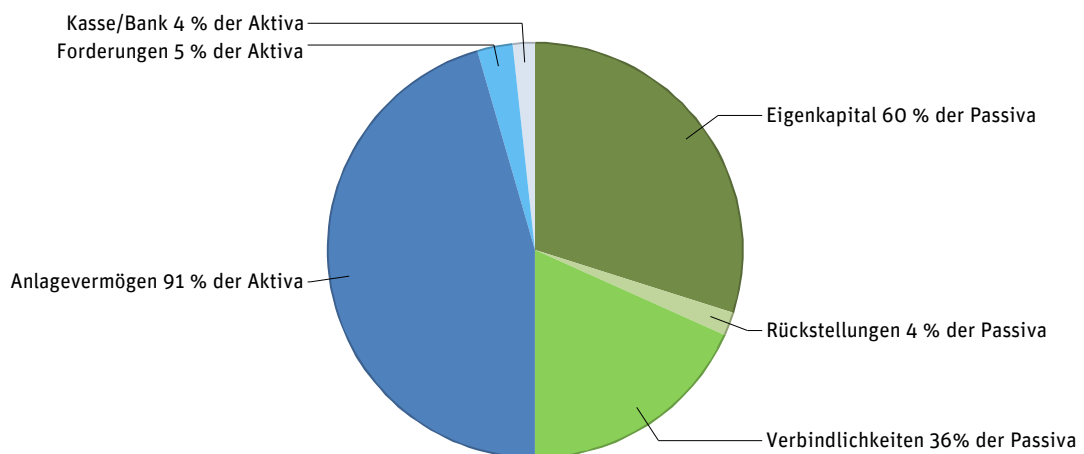
	2025	2024	2023	2022	2021
Einnahmen	513.776 €	421.135 €	480.642 €	427.049 €	406.074 €
Kosten	470.834 €	396.054 €	440.566 €	358.884 €	371.025 €
Ergebnis	42.943 €	25.081 €	40.076 €	68.165 €	35.049 €

Übersicht über die Erträge und Aufwendungen im Vorjahresvergleich



Übersicht über das Gesellschaftsvermögen zum 31.12.2025

Aktiva (Gesellschaftsvermögen)		Passiva (Kapital)	
Anlagevermögen	718.730 €	Eigenkapital	471.973 €
Forderungen	43.327 €	Rückstellungen	28.577 €
Kasse/Bank	27.883 €	Verbindlichkeiten	289.390 €
Summe	789.941 €	Summe	789.941 €
linke Halbseite : Die Aktiva der Bilanz stellt das Gesellschaftsvermögen dar. Das Vermögen ist in Form von Bankbeständen, Anlagevermögen und Forderungen vorhanden.		rechte Halbseite : Die Passiva der Bilanz stellt die Mittelherkunft dar. Die Gesellschaft hatte Mittel aus Gewinnen des aktuellen Jahres und der Vorjahre generiert (Eigenkapital).	



2.3 Steuerrechtliche Verhältnisse

Finanzamt: Leipzig II
Steuernummer: 231/121/10356

Das Unternehmen unterliegt der Regelbesteuerung gemäß den §§ 16 - 18 UStG.

3. Rechnungswesen

Das laufende Rechnungswesen wird zum 31. Dezember 2025 mittels der Finanzbuchhaltungssoftware DATEV von der Gesellschaft geführt. Der Kontenrahmen ist den betrieblichen Gegebenheiten angepasst und ausreichend gegliedert. Der DATEV-Standardkontenrahmen SKR 04 wird angewendet.

Die Buchführung gab zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass, die Belege waren geordnet abgelegt.

4. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden. Dies schließt die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein.

Bilanzierung und Bewertung erfolgten nach den allgemeinen Bewertungs- und Rechnungslegungsvorschriften des HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes.

Die Vermögens- und Schuldposten sind zum Stichtag ordnungsgemäß nachgewiesen. Die gesetzlichen Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Bei der Bewertung des Umlaufvermögens wurden das strenge Niederstwertprinzip sowie das Prinzip der verlustfreien Bewertung beachtet. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden mit dem Nennwert erfasst.

Das Stammkapital ist in der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Höhe ausgewiesen. Der Ausweis stimmt mit der Eintragung in das Handelsregister überein.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, gebildet. Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken, soweit sie zu diesem Zeitpunkt erkennbar waren, wurde durch Bildung ausreichender Rückstellungen Rechnung getragen.

Die einzelnen Posten des Jahresabschlusses sind durch den als Anlage zu diesem Bericht beigefügten Kontennachweis zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung im einzelnen dargestellt. Weitere gesondert zu erläuternde Positionen bestehen nicht.

5. Schlussbemerkungen und Bescheinigung

Die benannten Personen erteilten die erbetenen Aufklärungen und Nachweise und bestätigten uns deren Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Die Buchführung gab zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass.

Auf Grund unserer Tätigkeit erteilen wir dem Jahresabschluss der Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig, zum 31. Dezember 2025 in der, diesem Bericht als Anlage I beigefügten Fassung folgende Bescheinigung:

"Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Villa-Betriebsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. "

Wird der Jahresabschluss in einer von der bescheinigten Fassung abweichenden Form veröffentlicht oder weitergegeben, bedarf es für den Fall, dass auf unsere Bescheinigung oder auf unseren Bericht hingewiesen wird, einer erneuten Stellungnahme.

Leipzig, 4. Juni 2026

IQ Steuerberatungsgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft

M. Sc. Robert Brückner
Steuerberater

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ**Villa-Betriebsgesellschaft mbH
Leipzig**

zum

31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	II. Gewinnvortrag	404.030,50	378.949,14
II. Sachanlagen			III. Jahresüberschuss	42.942,57	25.081,36
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	708.261,81	716.270,81	Summe Eigenkapital	471.973,07	429.030,50
2. technische Anlagen und Maschinen	7.630,00	8.733,00	B. Rückstellungen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.837,00	4.529,00	1. Aufwandsrückstellungen	0,00	16.134,00
	718.728,81	729.532,81	2. sonstige Rückstellungen	28.577,12	32.425,00
	718.728,81	729.532,81		28.577,12	48.559,00
Summe Anlagevermögen	718.729,81	729.533,81	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.239,92	3.657,35
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.000,00	50.000,00
1. fertige Erzeugnisse und Waren	3.463,87	3.403,38	3. sonstige Verbindlichkeiten	30.274,39	343.972,21
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	840,00-		284.514,31	397.629,56
	3.463,87	2.563,38	D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.876,00	3.187,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.967,97	11.364,13			
2. sonstige Vermögensgegenstände	20.895,44	17.603,24			
	39.863,41	28.967,37			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	27.883,41	117.341,50			
Summe Umlaufvermögen	71.210,69	148.872,25			
	789.940,50	878.406,06		789.940,50	878.406,06

Leipzig, 4. Juni 2026

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	475.912,81	410.634,02
2. sonstige betriebliche Erträge	37.863,66	10.501,17
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	22.830,09-	25.893,60-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.224,92-	5.115,28-
	31.055,01-	31.008,88-
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	123.358,90-	86.902,93-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	29.700,76-	20.897,98-
	153.059,66-	107.800,91-
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.561,21-	16.162,66-
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	236.659,28-	212.181,52-
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	116,60	54,18
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.220,43-	6.084,79-
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.138,40-	16.624,57-
10. Ergebnis nach Steuern	51.199,08	31.326,04
11. sonstige Steuern	8.256,51-	6.244,68-
12. Jahresüberschuss	42.942,57	25.081,36

Leipzig, 4. Juni 2026

ANHANG zum 31. Dezember 2025

Der Jahresabschluss der **Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig** zum 31. Dezember 2025 ist nach den Vorschriften des HGB erstellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 (2) HGB aufgestellt.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierung und Bewertung erfolgten nach den allgemeinen Bewertungs- und Rechnungslegungsvorschriften des HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes. Die Darstellung der Entwicklung der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 268 (2) HGB erfolgte separat zum Anhang als gesonderte Anlage. Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr bestehen nicht.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen sowie der steuerlich zulässigen Nutzungsdauer.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Eigenkapital / Rücklagen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 Euro.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen, soweit diese nicht unter anderen Bilanzpositionen erfasst sind.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

ANHANG zum 31.12.2025
VILLA-Betriebsgesellschaft mbH
III. Sonstige Angaben

1. Geschäftsführung

Zum Geschäftsführer ist Herr Oliver Reiner bestellt. Er vertritt die Gesellschaft allein.

2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen und Haftungsverhältnisse i. S. des § 251 HGB bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Leipzig, den 04.06.2026

Oliver Reiner
Geschäftsführer

KONTENNACHWEIS

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
130	Ähnl. Rechte, Werte, entgeltl. erworben	1,00	1,00
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		
230	Bauten auf eigenen Grundstücken	158.702,00	164.910,00
235	Grundstückswert bebauter Grundstücke	537.355,81	537.355,81
280	Außenanlagen (eigene Grst., Geschäftsb.)	12.204,00	14.005,00
		<u>708.261,81</u>	<u>716.270,81</u>
	technische Anlagen und Maschinen		
420	Technische Anlagen	2,00	2,00
470	Betriebsvorrichtungen	7.628,00	8.731,00
		<u>7.630,00</u>	<u>8.733,00</u>
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
500	Betriebs- und Geschäftsausstattung	635,00	1.017,00
630	Betriebsausstattung	2.179,00	3.489,00
690	Sonstige Betriebs-u.Gesch.ausstattung	23,00	23,00
		<u>2.837,00</u>	<u>4.529,00</u>
	fertige Erzeugnisse und Waren		
1140	Bestand Waren	3.463,87	3.403,38
	erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
1190	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	-840,00
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
1200	Forderungen aus L+L	18.967,97	11.364,13
	sonstige Vermögensgegenstände		
1305	Sonstige Vermögensgegenstände (g.1 J)	0,00	221,17
1355	Kautionen (größer 1 J)	9.056,00	5.726,00
1370	Durchlaufende Posten	1.921,32	1.769,32
1434	Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	627,19	109,15
1435	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	3.643,00	3.643,00
1450	Körperschaftsteuerrückforderung	2.950,00	2.950,00
1463	Kartenzahlung-Verrechnung	1.912,09	1.380,17
3300	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	785,84	1.804,43
		<u>20.895,44</u>	<u>17.603,24</u>
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
1601	Kasse Hauszentrale	422,33	524,40
1610	NKa1-Gastro	200,00	200,00
		<u>622,33</u>	<u>724,40</u>
Übertrag		<u>762.057,09</u>	<u>761.064,56</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		762.057,09 622,33	761.064,56 724,40
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks		
1805	BFS ab 25.04.23	7.679,19	61.055,31
1815	Sparkasse	1.399,66	7.465,40
1816	Sparkasse Festgeld 1090343872	18.182,23	48.096,39
		27.883,41	117.341,50
		<hr/> 789.940,50 <hr/>	<hr/> 878.406,06 <hr/>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	Gezeichnetes Kapital		
2900	Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
	Gewinnvortrag		
2970	Gewinnvortrag vor Verwendung	404.030,50	378.949,14
	Jahresüberschuss		
	Jahresüberschuss	42.942,57	25.081,36
	Aufwandsrückstellungen		
3000	Rückstellung für Verwaltungskosten 2023	0,00	16.134,00
	sonstige Rückstellungen		
3070	Rückstellung Urlaubstage	2.600,00	4.000,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	4.000,00	4.000,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	14.425,00	14.425,00
3097	Rückstellung Liquiditätszuschuss	7.552,12	10.000,00
		<u>28.577,12</u>	<u>32.425,00</u>
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	4.239,92	3.657,35
	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		
3514	Verbindlichkeit.gg. Gesellschaftern 1-5J	0,00	50.000,00
3517	Verbindlichkeit.gg. Gesellschaftern g.5J	250.000,00	0,00
		<u>250.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
	sonstige Verbindlichkeiten		
1200	Forderungen aus L+L	4.243,88	592,33
1341	Forderungen gegen Personal (bis 1Jahr)	0,00	52,55
1372	Verrechnung Fremdeinnahmen VILLA	1.860,10	1.109,95
3550	Erhaltene Kauttionen	0,00	150,00
3561	Darlehen Rlz bis 1 J. (sonstige VB)	0,00	321.486,24
3720	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	0,00	3.334,10
3730	Verbindlichk. Lohn- und Kirchensteuer	1.700,38	1.360,87
3740	Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	0,00	582,20
		<u>7.804,36</u>	<u>328.668,24</u>
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	-1.060,96	-1.064,26
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	-14.132,46	-16.683,47
1407	Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 19%	-91,50	0,00
3801	Umsatzsteuer 7%	428,21	485,44
3806	Umsatzsteuer 19%	37.235,24	32.548,10
3809	USt aus EU-Erwerb ohne Vorsteuerabzug	0,00	18,16
3837	Umsatzsteuer nach § 13b UStG 19%	91,50	0,00
		<u>22.470,03</u>	<u>15.303,97</u>
		<u>30.274,39</u>	<u>343.972,21</u>
	Übertrag	<u>785.064,50</u>	<u>875.219,06</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		785.064,50	875.219,06
	Rechnungsabgrenzungsposten		
3900	Passive Rechnungsabgrenzung	4.876,00	3.187,00
		789.940,50	878.406,06

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	Umsatzerlöse		
4101	Mieteinnahmen, regelmäßige Mieter	20.917,50	20.102,39
4102	Mieteinnahme, ständige Mieter	128.405,00	113.384,59
4103	Mietnebenkosten	60.341,28	57.376,03
4105	Steuerfreie Umsätze V+V § 4 Nr. 12 UStG	64.134,00	41.530,00
4309	Erlöse 7% USt	6.116,79	6.934,56
4400	Erlöse 19% USt	48.246,17	25.389,97
4401	Erlöse Miete 19% USt	53.152,02	53.506,03
4402	Erlöse Auto 19% USt	895,50	1.332,04
4403	Erlöse Telef.19% USt	3.821,52	4.255,66
4404	Kopierleistung 19% USt	5.081,15	5.484,02
4405	Erlöse Gastro 19% USt	57.537,66	54.071,37
4406	Technikvermietg 19% USt	21.522,92	21.930,10
4407	Domain-Serverkostenumlage	5.717,49	5.337,26
4570	Provision, sonstige Erträge	23,81	0,00
		475.912,81	410.634,02
	sonstige betriebliche Erträge		
4831	Sonstige betriebliche Erträge	16.282,14	0,00
4960	Periodenfremde Erträge	16.789,58	15.248,74
4972	Erstattungen AufwendungsausgleichsG	4.791,94	833,58
4975	Rückzahlung Fördermittel	0,00	5.581,15-
		37.863,66	10.501,17
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		
5300	Wareneingang 7% Vorsteuer	13.940,20	10.717,78
5400	Wareneingang 19% Vorsteuer	9.183,77	10.309,52
5435	EU-Erwerb ohne Vorsteuer, 19% USt	0,00	113,72
5660	Nicht abzieh. VoSt 19% (Materialaufw.)	0,00	5.087,38
5736	Erhaltene Skonti 19% Vorsteuer	231,78-	340,55-
5750	Erhaltene Boni 7% Vorsteuer	1,61-	0,00
5881	Bestandsveränderungen Waren	60,49-	5,75
		22.830,09	25.893,60
	Aufwendungen für bezogene Leistungen		
5900	Fremdleistungen	8.224,92	5.115,28
	Löhne und Gehälter		
6010	Löhne	929,50	7.135,63
6020	Gehälter	122.429,40	79.767,30
		123.358,90	86.902,93
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	28.453,48	20.120,77
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	706,92	462,00
6130	Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	540,36	315,21
		29.700,76	20.897,98
	Übertrag	329.661,80	282.325,40

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		329.661,80	282.325,40
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	2.795,00	2.850,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	8.009,00	8.009,00
6260	Sofortabschreibung GWG	4.757,21	5.303,66
		15.561,21	16.162,66
sonstige betriebliche Aufwendungen			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.703,10	83,75
6303	Fremdleistungen und Fremdarbeiten	32.268,90	0,00
6310	Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	38.696,03	25.676,40
6320	Fernwärme	25.737,72	27.904,76
6322	Miet-NK IDA-Str./Jahnallee	18.678,47	11.046,00
6323	Strom IDA-Str./Jahnallee	3.973,33	2.581,66
6324	Mietnebenkosten	1.638,00	1.608,00
6325	Strom	9.682,77	14.133,91
6326	Wasser	7.515,69	7.352,97
6330	Reinigung	11.622,05	10.485,70
6358	Straßenreinigung	386,08	355,92
6400	Versicherungen	59,90	159,98
6405	Versicherung für Gebäude	5.825,17	5.825,17
6420	Beiträge	319,03	1.400,65
6430	Sonstige Abgaben	0,00	62,88
6450	Reparatur u.Instandhaltung von Bauten	0,00	15.632,37
6460	Reparatur/Instandh. Anlagen u. Maschinen	2.034,22	1.943,08
6461	Wartung Haustechnik	10.454,81	19.285,78
6490	Sonstige Reparaturen u.Instandhaltungen	5.752,28	31.377,42
6496	Miete/Service Kopierer	1.112,02	1.062,37
6595	Fremdfahrzeugkosten	1.133,95	1.773,29
6800	Porto	7,57	6,99
6805	Telefon	2.110,81	3.263,24
6810	Internetkosten	3.279,00	1.981,75
6815	Bürobedarf	1.003,24	1.176,27
6817	Öffentlichkeitsarbeit	67,01	372,38
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	4.056,40	4.047,80
6850	Sonstiger Betriebsbedarf	10.007,75	4.868,32
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	1.988,65	1.670,76
6859	Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	6.156,68	5.419,29
6960	Periodenfremde Aufwendungen	12.156,36	9.622,66
6961	Nicht Abzugsfähige Vorsteuer	13.232,29	0,00
		236.659,28	212.181,52
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	116,60	0,00
7109	Sonst. Zinsen u.ä. Erträge aus verb.UN	0,00	54,18
		116,60	54,18
Übertrag		77.557,91	54.035,40

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		77.557,91	54.035,40
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
7318	Zinsen auf Kontokorrentkonten	0,00	653,32-
7319	Zinsaufwend. f.kfr. Verb.an verbund. UN	0,00	1.250,00
7325	Zinsen für Gebäude im Betriebsvermögen	6.220,43	<u>5.488,11</u>
		6.220,43	6.084,79
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
7600	Körperschaftsteuer	9.967,64	6.500,00
7608	Solidaritätszuschlag	1,58	947,69
7610	Gewerbsteuer	10.140,00	6.500,00
7611	Gewerbsteuer Vorjahre	0,00	2.504,60
7630	Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	29,18	163,36
7633	SolZ auf Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	0,00	<u>8,92</u>
		20.138,40	16.624,57
	sonstige Steuern		
7680	Grundsteuer	8.256,51	6.244,68
	Jahresüberschuss	42.942,57	<u><u>25.081,36</u></u>

Kontokorrent zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

DEBITORENAUFSTELLUNG
DEBITOREN MIT SOLL-SALDO

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
10001	VILLA gGmbH	8.320,47	
10027	HSG DHfK Leipzig e.V.	196,00	
10226	Paritätische Freiwilligendienste Sachsen	100,00	
10360	AOM Academy of Music GbR	433,90	
10513	Klangzauberei Lernen durch Musik	100,00	
10534	Showdancecompany	24,00	
10535	Deutscher Kinderschutzbund OV Leipzig	134,50	
10571	Zheng Yi Dao Seminare	1.050,00	
10600	Kindervereinigung Leipzig e. V.	487,00	
10641	Jiang, Huo	740,00	
10702	DKSB LV Sachsen e.V.	98,50	
10745	Rodriguez , Irene	1.120,00	
10747	KINDERVEREINIGUNG Leipzig e.V.	122,00	
10754	Netzwerk für demokratische Kultur Wurzeln	16,00	
10758	Seebaß, Andreas	30,00	
10784	Datenhut e.V.	25,30	
10785	Specialsitter GmbH	81,00	
10805	Andreas Güstel	<u>102,00</u>	
			13.180,67
20000	Villa gGmbH Miete	520,00	
20003	Luhze e.V.	213,00	
20017	Musikschule Klimperkoffer	1.294,73	
20023	Klimperkoffer Maik Dietze	<u>92,57</u>	
			2.120,30
30007	Chor des Völkerschlachtdenkmals Leipzig	128,00	
30033	VILLA gGmbH_ Seniorentanz	2.683,00	
30038	Frowitter, Jörg	226,00	
30048	Luisa Bräuer	224,00	
30050	Penndorf, Anja	60,00	
30060	Forchert, Klaus	90,00	
30071	SHG Regenbogen	<u>256,00</u>	
			3.667,00
	Debitoren mit Soll-Saldo		<u>18.967,97</u>

Kontokorrent zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

DEBITORENAUFSTELLUNG
DEBITOREN MIT HABEN-SALDO

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
10392	Mobiler Behindertendienst Leipzig e.V.	15,00	
10577	Courage-Werkstatt f. demokrat. Bildungs	22,00	
10597	IB Mitte gGmbH	60,00	
10610	Susen Orels	325,00	
10663	Jugend im Bund für Umwelt u. Naturschutz	26,50	
10684	RAA Leipzig e.V.	22,00	
10690	Takeaway Express B.V. & Co. KG	581,50	
10750	Netzwerk für Demokrat. Kultur e.V.	16,00	
10764	Geographisches Institut der Uni Bonn	260,00	
10817	Undine Pöttsch	<u>468,00</u>	
			1.796,00
40003	SAB Dresden		2.447,88
	Debitoren mit Haben-Saldo		<u>4.243,88</u>

Kontokorrent zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

KREDITORENAUFSTELLUNG
KREDITOREN MIT HABEN-SALDO

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
70003	VEOLIA Umweltservice	39,37	
70014	Teilauto	58,45	
70019	CANON Deutschland GmbH	338,80	
70027	STRATO AG	9,63	
70066	CWS-boco Deutschland gmbH	1.254,84	
70100	Drillisch Online AG	109,96	
70144	REWE Lieferservice	25,59	
70179	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	2.137,31	
70347	Reiter, Martin	115,00	
70359	Stripe Payments Europe, Limite	<u>150,97</u>	
			4.239,92
	Kreditoren mit Haben-Saldo		<u>4.239,92</u>

Kontokorrent zum 31. Dezember 2025
Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

KREDITORENAUFSTELLUNG
KREDITOREN MIT SOLL-SALDO

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
70129	Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH	1,79	
70164	Rathsack-Immobilienmanag./ Balzacstraße	316,68	
70371	datenkollektiv.net GmbH & Co K	372,47	
70378	Kolbe & Co. GmbH	<u>94,90</u>	
			785,84
	Kreditoren mit Soll-Saldo		<u>785,84</u>

ANLAGEVERMÖGEN

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Villa-Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2025 Euro	Zugang -Abgang Euro	Umbuchung Euro	Abschreibung -Zuschreibung Euro	Stand zum 31.12.2025 Euro
130	Ähnl. Rechte, Werte, entgeltl. erworben	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	12.612,87 12.611,87 1,00				12.612,87 12.611,87 1,00
230	Bauten auf eigenen Grundstücken	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	248.287,76 83.377,76 164.910,00	6.208,00		6.208,00	248.287,76 89.585,76 158.702,00
235	Grundstückswert bebauter Grundstücke	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	537.355,81 537.355,81				537.355,81 0,00 537.355,81
280	Außenanlagen (eigene Grst., Geschäftsb.)	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	18.151,00 4.146,00 14.005,00	1.801,00		1.801,00	18.151,00 5.947,00 12.204,00
420	Technische Anlagen	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	12.204,97 12.202,97 2,00				12.204,97 12.202,97 2,00
470	Betriebsvorrichtungen	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	16.551,33 7.820,33 8.731,00	1.103,00		1.103,00	16.551,33 8.923,33 7.628,00
500	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	1.145,00 128,00 1.017,00	382,00		382,00	1.145,00 510,00 635,00
630	Betriebsausstattung	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	10.873,59 7.384,59 3.489,00	1.310,00		1.310,00	10.873,59 8.694,59 2.179,00
670	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	17.175,23 17.175,23 0,00				17.175,23 17.175,23 0,00
675	Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	3.500,64 3.500,64 0,00				3.500,64 3.500,64 0,00
690	Sonstige Betriebs-u.Gesch.ausstattung	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	24.302,87 24.279,87 23,00				24.302,87 24.279,87 23,00
Summe		Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte	902.161,07 172.627,26 729.533,81	10.804,00		10.804,00	902.161,07 183.431,26 718.729,81

SONSTIGE ANLAGEN

Vollständigkeitserklärung

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

VILLA-Betriebsgesellschaft mbH, 04109 Leipzig

An die
IQ Steuerberatungsgesellschaft mbH
Springerstraße 11
04105 Leipzig

Als Geschäftsführer erklären die Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen Folgendes:

A. Aufklärungen und Nachweise

Die Aufklärungen und Nachweise, die Sie in Anlehnung an § 320 HGB verlangt haben bzw. die für die Beurteilung des Jahresabschlusses und ggf. des Lageberichts erforderlich sind, wurden Ihnen vollständig gegeben. Als Auskunftspersonen, die angewiesen wurden, Ihnen alle gewünschten Auskünfte und Nachweise richtig und vollständig zu geben und für deren Auskünfte die Unterfertigten die Gewähr übernehmen, wurden Ihnen benannt:

Herr Oliver Reiner, Geschäftsführer

B. Bücher und Schriften

1. Die Bücher und Schriften einschließlich der zum Verständnis der Buchführung erforderlichen Organisationsunterlagen sind Ihnen vollständig zur Verfügung gestellt worden.
2. In den Ihnen vorgelegten Büchern sind alle Geschäftsfälle erfasst, die für das oben genannte Geschäftsjahr buchungspflichtig geworden sind.
3. Durch ausreichende organisatorische Vorkehrungen und Kontrollen ist gewährleistet, dass die Aufzeichnungen im Rechnungswesen nur nach ordnungsmäßig dokumentierten Organisationsunterlagen, Programmen und Bedienungseingriffen durchgeführt wurden.
4. Nicht ausgedruckte aufbewahrungspflichtige Daten sind innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen jederzeit verfügbar und können innerhalb angemessener Frist in geordneter Weise lesbar gemacht werden.

C. Jahresabschluss

1. Im Jahresabschluss sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, unsteuerter Rücklagen, Rückstellungen (insbesondere auch für Verluste aus schwebenden Geschäften), Verbindlichkeiten und Abgrenzungen sowie sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst und alle erforderlichen Angaben (Vermerke in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung und Angaben im Anhang) enthalten. Alle Posten sind richtig bezeichnet.
2. Die anschließend angeführten Sachverhalte und die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen sind entweder in dem um den Anhang erweiterten Jahresabschluss vollständig berücksichtigt oder - soweit sie in den Jahresabschluss nicht aufzunehmen sind - in Abschnitt D bzw in einer Beilage zu dieser Erklärung vermerkt; fehlen derartige Angaben oder Vermerke, liegen diese Sachverhalte am Abschlussstichtag nicht vor:
 - a) Eventualverpflichtungen aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, aus Garantien und aus sonstigen gesetzlichen und vertraglichen Haftungsverhältnissen
 - b) Patronatserklärungen
 - c) Gesetzliche und vertragliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten (einschließlich Eventualverbindlichkeiten), beispielsweise Pfandrechte, Sicherungseigentum und Eigentumsvorbehalte an bilanzierten Vermögensgegenständen
 - d) Rückgabeverpflichtungen für in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände und Rücknahmeverpflichtungen für nicht in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände
 - e) Rechtsstreitigkeiten und sonstige Auseinandersetzungen, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage von Bedeutung sind
 - f) Bestehende oder erkennbare drohende öffentlich-rechtliche Auflagen, die für die finanzielle Lage und die künftige Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung sind
 - g) Verträge oder sonstige rechtliche Sachverhalte, die wegen ihres Gegenstandes, ihrer Dauer oder aus anderen Gründen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage von Bedeutung sind oder werden können:
 - Verträge mit Lieferanten, Abnehmern, Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen
 - Dienst-, Werk- und Pensionsverträge
 - Leasingverträge und sonstige langfristig unkündbare Bestandsverträge
 - Arbeitsgemeinschafts- und Konsortialverträge
 - Verpflichtungen aus Dritten eingeräumten Optionen und unwiderruflichen Angeboten
 - Treuhandverträge
 - Verträge über Verpflichtungen, die aus dem Gewinn zu erfüllen sind
 - Vereinbarungen über Vertragsstrafen, die über das branchenübliche Ausmaß hinausgehen
 - Ungewöhnliche Auflösungs- und Kündigungsbeschränkungen in Verträgen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen können

- h) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, die für die Bewertung am Abschlussstichtag von Bedeutung sind
 - i) Besondere Umstände, die der Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entgegenstehen könnten.
3. Die Beteiligungen an verbundenen Unternehmen und an anderen Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 1 HGB sind vollständig als solche ausgewiesen. Soweit für Unternehmen, mit denen die Gesellschaft im Geschäftsjahr verbunden war (§ 271 Abs. 3 HGB) und Unternehmen, mit denen im Geschäftsjahr ein Beteiligungsverhältnis bestanden hat (§ 271 Abs. 1), in den betreffenden Bilanzposten kein Wertansatz enthalten ist, sind sie in Abschnitt D bzw in einer Beilage zu dieser Erklärung angeführt.

D. Zusätze und Bemerkungen

Leipzig, 4. Juni 2026

(Unterschrift)

BESCHLUSS DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Beschluss der Gesellschafterversammlung

Zur Gesellschafterversammlung der Villa-Betriebsgesellschaft mbH am _____

sind erschienen:

(Gesellschafter, mit einer Beteiligung von)

I. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Gesellschafterversammlung stellt fest:

1. Die heutige Gesellschafterversammlung wurde ordnungsgemäß, unter Verzicht auf alle Form und Fristregelungen, einberufen.
2. Das Stammkapital der Gesellschaft ist in voller Höhe vertreten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

II. Beschlussfassung

Danach beschließt die Gesellschafterversammlung im Wege mündlicher Abstimmung wie folgt:

1. Die Geschäftsführung hat den Gesellschaftern den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Der aufgestellte Jahresabschluss wird hiermit festgestellt. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.
2. Der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Jahresabschluss soll offengelegt oder hinterlegt werden.

Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

Ort, Datum

Unterschriften der Gesellschafter

HANDELSREGISTERAUSZUG

Handelsregister B des Amtsgerichts Leipzig	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 17.06.2026 13:36	Nummer der Firma: HRB 23517
	Seite 1 von 1	

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

2

2. a) Firma:

VILLA-Betriebsgesellschaft mbH

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen:

Leipzig
Geschäftsanschrift: Lessingstraße 7, 04109 Leipzig

c) Gegenstand des Unternehmens:

Verwaltung von Immobilien und damit verbundene Geschäfte

3. Grund- oder Stammkapital:

25.000,00 EUR

4. a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis:

Geschäftsführer: Reiner, Oliver, Leipzig, *10.02.1975

5. Prokura:

6. a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag vom 23.08.2007

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

7. a) Tag der letzten Eintragung:

26.11.2009