



SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 060/2021	vom 16.03.2021			
Sitzung des	GR			
am	24.03.2021			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Jahresabschluss 2019 der Kommunalen Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH (KGE-West GmbH)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wird Kenntnis genommen.
2. Der Vertreter der Gemeinde Kusterdingen in der Gesellschafterversammlung der Kommunalen Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH (KGE West GmbH) wird angewiesen, folgendem Beschlussvorschlag zuzustimmen:
 - a. Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft REBERA Treuhand GmbH geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der KGE West GmbH zum 31.12.2019 wird festgestellt.
 - b. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.774.788,68 € wird mit dem Verlustvortrag verrechnet. Der sich nach Verrechnung ergebende Bilanzgewinn in Höhe von 598.081,35 € wird auf das Geschäftsjahr 2020 vorgetragen.
 - c. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Kurzfassung

Die Geschäftsführung hat den geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 zur Feststellung vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Begründung

Die Bilanz für das Jahr 2019 schließt in Aktiva und Passiva mit 17.345.718,70 € ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.774.788,68 € aus.

Der Geschäftsverlauf sowie die Entwicklung von wesentlichen Ertrags- und Aufwandspositionen sind im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 sowie im Jahresabschluss zum 31.12.2019 dargestellt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft REBERA Treuhand GmbH, Reutlingen, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat wird sich in seiner März-Sitzung mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 und dem Prüfungsbericht befassen.



Dr. Soltau

**Kommunale Grundstücks- und Erschließungs-
gesellschaft Reutlingen mbH**

Geschäftsbericht 2019

- Bilanz zum 31.12.2019
- Gewinn- und Verlustrechnung 2019
- Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2019
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
- Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.138.158,97	607.989,15
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		134.022,81	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge		1.864.676,06	5.112,92
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.352,41		1.342,13
b) soziale Abgaben	<u>454,73</u>	1.807,14	358,14
5. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		385.446,98	320.513,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		115.395,19	123.491,64
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.796,51	19,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		111.381,44	34.156,88
- davon Zinsaufwendungen aus der Ab- zinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 15.700,00)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>459.906,12</u>	<u>0,00</u>
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 350.700,00 (Euro 0,00)			
10. Ergebnis nach Steuern		1.797.671,86	133.259,28
11. sonstige Steuern		22.883,18	22.883,18
12. Jahresüberschuss		<u>1.774.788,68</u>	<u>110.376,10</u>

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Sitz der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH ist Reutlingen. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 350015 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB auf.

Der Jahresabschluss wird gemäß der Regelung in § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Die Bilanz wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB aufgestellt.

Gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG wurde die Bilanz um den Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften des § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Da die Gesellschaft als Erschließungs- und Grundstücksgesellschaft tätig ist, ist der Bilanzposten im Bereich Vorräte abweichend von der durch das HGB vorgegebene Gliederung mit "Grundstücke" bezeichnet.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Anlagevermögen

Grundstück Markwiesenstraße 55, Reutlingen, mit aufstehendem Gebäude

Das bebaute Grundstück Markwiesenstraße 55, Reutlingen wurde im Berichtsjahr veräußert.

Die Anschaffungskosten des Grundstücks und des Gebäudes waren durch Übertragung einer Rücklage gemäß § 6b EStG vermindert.

Aufgrund der Veräußerung des Grundstücks im Berichtsjahr wurde im Veräußerungsgewinn eine entsprechende stille Reserve realisiert.

Grundstück Markwiesenstraße (Flurstück 1610), Reutlingen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Flurstück 1610 an der Markwiesenstraße in Reutlingen.

Das Grundstück Flurstück 1610 ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 1610 ist mit einem Parkhaus einschließlich Zufahrten und Außenanlagen bebaut, die im September / Oktober des Berichtsjahres fertig gestellt wurden. Diese Grundstücksteilfläche ist dem Anlagevermögen zugeordnet. Das Parkhaus, die Zufahrten und die Außenanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Das Parkhaus wird über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 Jahren (in Anlehnung an die steuerliche Regelung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG), die Zufahrt wird über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 19 Jahren und die Außenanlagen werden über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die übrige Teilfläche des Grundstücks Flurstück 1610 ist aktuell noch mit einem provisorischen Parkplatz bebaut. Dieser Parkplatz wird nach Fertigstellung des Parkhauses zeitnah entfernt und die danach unbebaute Grundstücksteilfläche soll veräußert werden. Daher ist dieses Teilgrundstück dem Umlaufvermögen zugeordnet. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Parkplatz ist zum Ende des Berichtsjahres vollständig abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Grundstücke des Vorratsvermögens sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Soweit notwendig sind einzelne Grundstücke mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen und die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Einzelnen im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibung			Umbuchung			A. b. s. c. h. r. e. i. b. u. n. g. e. n.			Buchwerte	
	01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2019 Euro	01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2019 Euro	01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2019 Euro	Vordr. Euro	Wert Euro
I. Sachanlagen														
1. Grundstücke und Bauten														
a) Grundstück														
Markwiesenstraße 55	777.317,05	0,00	777.317,05	0,00	777.316,54	0,00	777.316,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
b) Gebäude														
Markwiesenstraße 55	8.314.168,78	0,00	8.314.168,78	0,00	5.148.541,78	254.365,00	5.402.906,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.165,6	3.165,6	
c) Außenanlagen														
Markwiesenstraße 55	79.362,59	0,00	79.362,59	0,00	42.788,59	4.850,00	47.618,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,6	
d) Parkplatz														
Aspenhaustraße	61.721,85	0,00	0,00	0,00	57.711,85	4.009,00	0,00	61.720,85	0,00	0,00	1,00	4,0	4,0	
e) Überdachung Fahrradstellplätze														
Aspenhaustraße	15.461,94	0,00	0,00	0,00	11.208,94	1.546,00	0,00	12.754,94	0,00	0,00	2.707,00	4,3	4,3	
f) Parkplatz														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	73.323,19	0,00	0,00	0,00	43.994,19	28.328,00	0,00	73.322,19	0,00	0,00	1,00	29,3	29,3	
g) Grundstück (Parkhaus)														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	975.785,56	1.824,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	977.410,05	975,8	
h) Grundstück - Zufahrt (Parkhaus)														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	202.313,97	336,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202,3	202,3	
i) Parkhaus														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	0,00	5.386.357,51	0,00	2.971.830,66	8.358.188,27	83.582,27	0,00	83.582,27	0,00	0,00	8.274.606,00	0,0	0,0	
k) Zufahrt (Parkhaus)														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	0,00	547.436,50	0,00	0,00	0,00	7.203,50	0,00	7.203,50	0,00	0,00	540.233,00	0,0	0,0	
l) Außenanlagen Parkhaus														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	0,00	22.493,61	0,00	0,00	0,00	375,61	0,00	375,61	0,00	0,00	22.118,00	0,0	0,0	
10.499.474,73	5.958.249,02	9.170.866,42	2.971.830,66	10.258.685,99	6.081.541,69	385.259,38	6.227.841,91	238.959,16	10.019.726,83	4.477,9				
2. Technische Anlagen														
a) Klimaanlagen														
Gebäude Markwiesenstraße 55	108.807,49	0,00	108.807,49	0,00	108.806,49	0,00	108.806,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
108.807,49	0,00	108.807,49	0,00	108.806,49	0,00	0,00	108.806,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung														
a) Büroeinrichtung	5.064,57	0,00	5.064,57	0,00	5.062,57	0,00	5.062,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
b) Solarbank	0,00	3.743,60	0,00	0,00	0,00	187,60	0,00	187,60	0,00	0,00	3.586,00	0,0	0,0	
5.064,57	3.743,60	5.064,57	0,00	5.062,57	187,60	0,00	5.062,57	187,60	0,00	0,00	3.586,00	0,0	0,0	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau														
a) Parkhaus														
Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	2.971.830,66	0,00	0,00	-2.971.830,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.971,8	2.971,8	
2.971.830,66	0,00	0,00	0,00	-2.971.830,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.971,8	2.971,8	
10.613.346,79	5.961.992,82	9.284.740,48	2.971.830,66	10.282.429,89	6.195.410,75	385.446,88	6.341.710,97	238.146,76	10.023.282,83	7.389,7				

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 4.165.175,17 ausgewiesen.

Forderungen gegen Gesellschafter

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 68.585,97 (Vorjahr: TEuro 4,1) enthalten.

sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungsleistungen sowie für Aufwendungen aus ausstehenden Betriebskostenabrechnungen.

Verbindlichkeiten

Folgende Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr

	Stand 31.12.2019 Euro	Restlaufzeit bis 1 Jahr Euro	Restlaufzeit bis 1 Jahr Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	290.009,96	290.009,96	500.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624.368,50	624.368,50	67.103,43
sonstige Verbindlichkeiten	25.584,18	25.584,18	18.601,44
	<u>9.939.962,64</u>	<u>939.962,64</u>	<u>585.704,87</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von Euro 38.089,27 (Vorjahr: TEuro 38,1) enthalten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Euro 12.239,55 (Vorjahr: TEuro 4,6) Steuern.

Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind Gebühren ausgewiesen, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bausparvertrags aufgewendet wurden. Die Einzahlungen in diesen Bausparvertrag werden als Tilgungersatz für ein im Berichtsjahr aufgenommenes Darlehen behandelt. Daher werden diese Abschlussgebühren als vorausgezahlte Darlehenskosten in einem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, der über die Laufzeit des Darlehens aufwandswirksam aufgelöst wird.

Latente Steuern

Zum Bilanzstichtag bestehen bei der Gesellschaft passive latente Steuern in Höhe von Euro 350.700,00, die in den Steuerrückstellungen ausgewiesen sind.

Die passiven latenten Steuern beruhen auf unterschiedlichen Wertansätzen des im Anlagevermögen unter dem Posten Grundstücke und Bauten ausgewiesenen Parkhauses in der Handels- und in der Steuerbilanz.

Der Ertrag aus den im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks Markwiesenstraße 55, Reutlingen, im Veräußerungsgewinn aufgedeckten stillen Reserven wurden in der Steuerbilanz gemäß § 6b EStG durch einen Abzugsbetrag von den Anschaffungskosten des im Berichtsjahr fertig gestellten Parkhauses ausgeglichen. Daher war der in der Handelsbilanz auszuweisende Steueraufwand durch Bildung eines Postens für passive Steuerlatenzen anzupassen.

Der Posten für passive Steuerlatenzen wird entsprechend dem für das Parkhaus verwendeten Abschreibungssatz mit 3 % p.a. aufgelöst.

Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein kombinierter Ertragsteuersatz von 29,125 % (für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) verwendet.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

	Euro
Einnahmen Gebäudevermietung	529.938,97
Einnahmen aus Vermietung von Stellplätzen Parkhaus	109.260,00
Grundstücksverkäufe	<u>498.960,00</u>
	<u>1.138.158,97</u>

Außergewöhnliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung ausgewiesen:

- Gewinn aus der Veräußerung des Grundstücks Markwiesenstraße 55, Reutlingen in Höhe von Euro 1.219.972,49.
- Ertrag aus der Auflösung einer für die Sanierung einer Lüftungsanlagen im Gebäude Markwiesenstraße 55, Reutlingen, gebildeten Rückstellung in Höhe von Euro 638.700,00.

Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat besteht aus achtzehn Mitgliedern.

Dem Aufsichtsrat 2019 gehören an:

Entsendende Körperschaften

Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister

Stadt Reutlingen

Alexander Kreher

Aufsichtsratsvorsitzender, bis 31.12.2019,
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, ab 01.01.2020

Annette Seiz, Hausfrau, bis 25.07.2019,

Rainer Löffler, Diplom-Bauingenieur, bis 25.07.2019,

Thomas Keck, Geschäftsführer, bis 02.04.2019,

Edeltraut Stiedl, Hausfrau, ab 11.04.2019 bis 25.07.2019,

Ulrich Lukaszewitz, Realschullehrer i.R., bis 25.07.2019,

Georg Leitenberger, Kriminalhauptkommissar, bis 25.07.2019,

Prof. Dr. Jürgen Straub, Dipl.-Ing., Dipl.-Chemiker,

Marcelus Kolompar, Erzieher, bis 25.07.2019,

Gabriele Janz, Diplom-Sozialpädagogin,

Hagen Kluck, Journalist,

Andreas vom Scheidt, Erster Kriminalhauptkommissar a.D.,

Daniel Scheu, Stadtplaner, ab 25.07.2019,

Frank Glaunsinger, Notfallsanitäter, ab 25.07.2019,

Sebastian Weigle, Teamleiter betr. Altersversorgung, ab 25.09.2019,

Helmut Treutlein, Sonderschulrektor i.R., ab 25.07.2019,

Kurt Gugel, Facharzt für Allgemeinmedizin, ab 25.07.2019,

Ingo Reetzke, Rechtsanwalt, ab 25.07.2019,

Dem Aufsichtsrat 2019 gehören an:

Entsendende Körperschaften

Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, bis 31.12.2019,
Aufsichtsratsvorsitzender, ab 01.01.2020

Gemeinde Kusterdingen

Johannes Ferber, Zimmermeister,
Friedrich Braun, Diplom-Ingenieur, bis 10.07.2019,
Günther Brucklacher, Polizeibeamter,
Alfred Lumpp, Oberstudiendirektor a.D., bis 10.07.2019,
Vera Ambros, Architektin,
Timo Dolch, CNC-Fräser, bis 10.07.2019,
Susanne Bailer, Physiotherapeutin, ab 10.07.2019,
Elvira Hornung, Polizeibeamtin, ab 10.07.2019,
Jürgen Henes, Personalreferent, ab 10.07.2019.

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Aufsichtsrats Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt Euro 1.228,34 bezahlt.

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft ist

- Peter Wilke, Amtsleiter der Stadt Reutlingen.

Auf die Angabe zur Vergütung des Geschäftsführers wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Abschlussprüfungsleistungen ein Honorar von Euro 3.100,00. Für weitere Beratungsleistungen erhielt der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 kein Honorar. Weitere Honorare für andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht vereinnahmt.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Ergebnisverwendung

Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Verlustvortrag ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von Euro 598.081,35. Die Geschäftsführung schlägt vor, diesen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Coronavirus-Krise

Zum Beginn des Jahres 2020 wurden in Deutschland die ersten Infektionen durch das Coronavirus festgestellt. Infolge des Anstiegs der Coronavirus-Infektionen haben die deutsche Bundesregierung und die deutschen Landesregierungen im Zeitraum März bis Mai 2020 sowie erneut ab dem November 2020 drastische Maßnahmen ergriffen, um die Ausbreitung der Infektionen zu verlangsamen.

Diese Maßnahmen umfassten insbesondere Kontaktverbote und strenge Hygienevorschriften für die Bevölkerung im privaten, beruflichen und öffentlichen Raum sowie die Schließung oder Einschränkung des Betriebs von Unternehmen verschiedenster Branchen („lock-down“).

Die Entwicklung der Gesellschaft wurde durch die zur Eindämmung der Coronavirus-Krise getroffenen Maßnahmen bisher noch nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH

Reutlingen, den 15. Dezember 2020

gez. Peter Wilke
(Geschäftsführer)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die zentralen Geschäftsfelder der Gesellschaft erstrecken sich auf die Erschließung des gemeinsamen Wirtschaftsgebiets Reutlingen-Kusterdingen, die Vermarktung von Treuhandgrundstücken der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen, die Vermarktung von Betriebsgrundstücken (KGE-Eigentum), den Erwerb und die Umlegung privater Flächen in diesem Gebiet sowie die Vermietung von gewerblichen Räumlichkeiten und Stellplätzen.

Die Übertragung der Erschließung des gemeinsamen Wirtschaftsgebiets Reutlingen-West/Kusterdingen auf die GmbH wurde in Abschnitt IV. des Grundvertrags der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen geregelt (das Vertragswerk Reutlingen-West/Kusterdingen wurde in der Fassung vom 29.03.19 fortgeschrieben).

Im Berichtsjahr hat die GmbH termingerecht das Parkhaus Markwiesenstraße in Betrieb genommen sowie das bebaute Grundstück Markwiesenstraße 55 veräußert. Des Weiteren wurde ein Grundstück aus dem KGE-Betriebsvermögen veräußert.

Im Berichtsjahr 2019 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.774.788,68 € (Vorjahr Jahresüberschuss 110.376,10 €).

Die Gesellschaft vereinnahmte Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 1.138.159 € (Vorjahr 607.989 €), diese ergeben sich aus Einnahmen aus der Vermietung des Technologiegebäudes Markwiesenstraße 55 einschl. Nebenkosten mit 529.939 €, aus Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus Markwiesenstraße mit 109.260 € sowie aus einem Grundstücksverkauf aus dem KGE-Betriebsvermögen mit 498.960 €.

Die Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen mit 134.023 € bezieht den Buchwertabgang aus dem Verkauf eines KGE-Betriebsgrundstücks.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf 1.864.676 € (Vorjahr 5.113 €), darin sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von 1.858.672 € einerseits aus dem Veräußerungsgewinn des bebauten Grundstücks Markwiesenstraße 55 als auch aus einem Ertrag aus der Auflösung einer in Vorjahren vorsorglich gebildeten Rückstellung enthalten.

Unter Personalaufwand sind Löhne und Gehälter samt Lohnsteuer mit 1.352 € (Vorjahr 1.342 €) und soziale Abgaben mit 455 € (Vorjahr 358 €) gebucht.

Die Abschreibungen belaufen sich auf insgesamt 385.447 € (Vorjahr 320.513 €) - diese betreffen überwiegend das Technologiegebäude Markwiesenstraße 55, bis zu dessen Veräußerung. Ebenso enthalten ist die Abschreibung für das im Berichtsjahr in Betrieb genommene Parkhaus Markwiesenstraße.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 115.395 € (Vorjahr 123.492 €). Der Aufwand setzt sich überwiegend aus Instandhaltungskosten für das Gebäude Markwiesenstraße 55 (22.967 €) und dessen Betriebskosten (23.904 €) zusammen. Weitere maßgebliche Buchungsposten sind Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der Stadt Reutlingen (22.649 €) sowie Kosten für Steuerberatung und Erstellung/Prüfung des Jahresabschlusses (12.429 €). Ab Inbetriebnahme des Parkhauses sind hierfür Betriebskosten in Höhe von 9.331 € angefallen.

Die Zinserträge lauten insgesamt auf 2.797 €, diese ergeben sich vorrangig aus der Verzinsung des Verkaufs des bebauten Grundstücks Markwiesenstraße 55 und die damit vereinbarte Ratenzahlung des Kaufpreises.

Der Zinsaufwand mit rd. 111.381 € (Vorjahr rd. 34.157 €) bemisst neben der Verzinsung von Deckungsbeiträgen in Höhe von 7.900 € (Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern) den Aufwand für die Finanzierung des Parkhauses Markwiesenstraße mit insgesamt 111.322 € (Zinsaufwand Fremdfinanzierung 83.073 €, Avalprovision an Darlehens-Bürgen Stadt Reutlingen und Gemeinde Kusterdingen mit insgesamt 15.849 €) sowie einer Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag 4.500 € (Auflösung RAP), der im Zusammenhang mit der Parkhaus-Finanzierung steht.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beziffern insgesamt 459.906 €. Neben Körperschaftsteuer (71.883 €), Solidaritätszuschlag (3.924 €) und Gewerbesteuer (33.400 €) werden bei der GmbH zum Bilanzstichtag passive latente Steuern (Körperschaftsteuer/ Gewerbesteuer) in Höhe von 350.700 € ausgewiesen.

Die Sonstigen Steuern (Grundsteuer) belaufen sich unverändert zum Vorjahr auf 22.883 €.

B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Wesentliche Vermögenspositionen des Anlage- und Umlaufvermögens sind:

- Grundstücke und Bauten	rd. 10.019.727 € (Vorjahr 4.417.933 €)
- Vorräte/Grundstücke	rd. 267.023 € (Vorjahr 400.687 €)
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	rd. 4.515.194 € (Vorjahr 614.028 €)

Das Parkhaus Markwiesenstraße wurde termingerechtem im September 2019 in Betrieb genommen und unter dem Bilanzposten Sachanlagevermögen/Grundstücke und Bauten aktiviert.

Das Umlaufvermögen (Vorräte/Grundstücke) ist um den Buchwert eines KGE-Betriebsgrundstückes, aufgrund dessen Veräußerung, gesunken. Unter Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden 4.343.423 € ausgewiesen. Darin ist vorrangig der verzinssliche und in gleichbleibenden jährlichen Raten fällige Gesamtkaufpreis für das von der GmbH veräußerte bebaute Grundstück Markwiesenstraße 55 enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände beziffern eine Gesamtsumme mit 172.087 € und umfassen überwiegend Steuern.

Die Beteiligung an der GmbH hat sich mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2018 der Gesellschafterin Stadt Reutlingen von 92,5 % auf 83,4 % vermindert und die Beteiligung an der Gesellschafterin Gemeinde Kusterdingen von 7,5 % auf 16,6 % erhöht. Die Gesellschafterin Stadt Reutlingen hat einen Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag in Höhe von 232.960 € an die Gesellschafterin Gemeinde Kusterdingen veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Geschäftsanteils haben die Gesellschafter Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von insgesamt 631.763 € (Stadt Reutlingen 526.890 €, Gemeinde Kusterdingen 104.873 €) geleistet – daraus resultiert eine Kapitalrücklage zum 31.12.2019 mit 3.736.876 € und führt zu einer Verbesserung der Liquidität.

Die Rückstellungen lauten auf 473.100 € - diese ergeben sich vorrangig aus der Zuführung von passiven latenten Steuern mit 350.700 €.

Die Verbindlichkeiten im Gesamtbetrag mit 9.939.963 € weisen die Restbeträge aus Deckungsbeiträgen aus (290.010 €), die im Folgejahr zur vollständigen Tilgung an die Gesellschafter Reutlingen und Kusterdingen zur Auszahlung kommen. Des Weiteren wird die Kreditfinanzierung für das Parkhaus mit 9,0 Mio. € beziffert sowie weitere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (624.369 €) und sonstigen Verbindlichkeiten (25.584 €).

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan sowie eine 5jährige Finanzplanung. Umsatzerlöse ergeben sich künftig regelmäßig überwiegend aus der Stellplatz-Vermietung des Parkhauses Markwiesenstraße. Ebenso rechnet die Geschäftsführung mit Grundstücksverkäufen, deren Realisierung steht allerdings in starker Abhängigkeit mit den örtlichen Marktgegebenheiten sowie der allgemeinen wirtschaftliche Lage.

Mit Bezug auf den Verkauf des bebauten Grundstücks Markwiesenstraße 55 generiert die GmbH im Planungszeitraum ab 2021 jährlich gleichlautende Raten (Zins-/Tilgungsanteil) auf den Kaufpreis.

Die Geschäftsführung rechnet für das Planjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag und für die Folgejahre bis 2023 jeweils mit einem positiven Jahresergebnis.

D. Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Reutlingen, 15.12.20

gez. Peter Wilke
Geschäftsführer

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und dem Lagebericht 2019 der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH unter dem Datum vom 08. Februar 2021 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

**An die Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH,
Reutlingen**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 III 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts“ 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 und Lageberichts 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 und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können,
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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,

Prüfungsbericht zum Jahresabschluss und Lagebericht auf den 31. Dezember 2019

- 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft 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 zugrundeliegenden 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,
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft,
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

7. Unterzeichnung des Prüfungsberichts

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

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.

Der Prüfungsbericht wird gem. § 321 V HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet.

Reutlingen, den 08. Februar 2021



REBERA Treuhand GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Armin Lau
Wirtschaftsprüfer

