Gemeinde
KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 124/2022 vom	11.11.2022	BÜRGERMEISTERAMT			
Sitzung des	GR				
am	23.11.2022				
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö				
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)	E				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH:
- Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

Beschlussvorschlag:

1. Vom Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 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 ba audit gmbh, Reutlingen, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der KGE West GmbH zum 31.12.2021 wird festgestellt.

   b) Der Bilanzgewinn in Höhe von 685.563,17 €, bestehend aus Gewinnvortrag 582.579,99 € und Jahresüberschuss 102.983,18 €, wird auf neue Rechnung vorgetragen.

   c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Ergebnis der Vorberatung:

1. <u>im Ortschaftsrat</u>
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. <u>im TA / VA</u>
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Sachverhalt:

Die Bilanz für das Jahr 2021 schließt in Aktiva und Passiva mit 15.853.275,99 € ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 102.983,18 € aus.

Der Geschäftsverlauf sowie die Entwicklung von wesentlichen Ertrags- und Aufwandspositionen sind im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie im Jahresabschluss zum 31.12.2021 dargestellt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ba audit gmbh, Reutlingen, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat wird sich in seiner Oktober-Sitzung mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Prüfungsbericht befassen.

Dr. Soltau

Anlage

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH

Geschäftsbericht 2021

- Bilanz zum 31.12.2021
- Gewinn- und Verlustrechnung 2021
- Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2021
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

RWT

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.483.950,83		9.768.454,83
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.057,00	9.486.007,83	2.807,00
Summe Anlagevermögen		9.486.007,83	9.771.261,83
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke		267.106,20	267.106,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.734,47		101.060,31
2. sonstige Vermögensgegenstände	4.042.886,82	4.046.621,29	4.225.319,64
III. Guthaben bei Kreditinstituten		2.023.540,67	2.085.617,74
Summe Umlaufvermögen		6.337.268,16	6.679.103,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		30.000,00	34.500,00
		15.853.275,99	**16.484.865,72**

PASSIVSEITE

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.560.000,00	2.560.000,00
II. Kapitalrücklage		3.105.112,92	3.736.875,51
III. Gewinnvortrag		582.579,99	598.081,35
IV. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		102.983,18	15.501,36-
Summe Eigenkapital		6.350.676,09	6.879.455,50
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	355.544,00		445.069,00
2. sonstige Rückstellungen	13.200,00	368.744,00	23.700,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000.000,00		9.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.470,39		73.190,89
3. sonstige Verbindlichkeiten	30.705,51	9.102.175,90	31.770,33
D. Rechnungsabgrenzungsposten		31.680,00	31.680,00
		15.853.275,99	**16.484.865,72**

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		695.836,00	451.105,96
2. sonstige betriebliche Erträge		8.010,64	19.015,10
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.383,36		1.348,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	463,77	1.847,13	473,52
4. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		285.254,00	284.521,79
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		127.733,49	100.034,50
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.866,55	26.872,98
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		138.511,94	132.680,58
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		36.489,03	8.482,30-
- davon Erträge aus der Auflösung von latenten Steuern Euro -10.600,00 (Euro -10.600,00)			
9. Ergebnis nach Steuern		**140.877,60**	**13.582,06-**
10. sonstige Steuern		37.894,42	1.919,30
11. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		**102.983,18**	**15.501,36-**

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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.

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 unter den Vorräten ausgewiesene Bilanzposten 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 (Flurstück 1610), Reutlingen

Der im Posten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesene Vermögensgegenstand beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Markwiesenstraße, Reutlingen (Flurstück 1610) mit aufstehendem Parkhaus, Zufahrten, öffentlichen E-Parkplätzen und Außenanlagen mit einem Buchwert von Euro 9.483.948,83.

Die bebaute Teilfläche des Grundstücks Flurstück 1610 ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

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, die Zufahrten zum Parkhaus werden über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 19 Jahren und die Außenanlagen werden über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Die öffentlichen E-Parkplätze werden über eine geschätzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 9 Jahren abgeschrieben.

Die übrige Teilfläche des Grundstücks Flurstück 1610 ist aktuell noch mit einem provisorischen Parkplatz bebaut. Diese Fläche steht zur Vermarktung. Daher ist dieses Teilgrundstück dem Umlaufvermögen zugeordnet. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Parkplatz ist 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				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2021 Euro	01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2021 Euro	Vorjahr TEuro
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken										
a) Parkplatz Aspenhausstraße	61.721,65	0,00	0,00	61.721,65	61.720,65	0,00	0,00	61.720,65	1,00	0,0
b) Überdachung Fahrradstellplätze Aspenhausstraße	15.461,94	0,00	0,00	15.461,94	14.300,94	1.160,00	0,00	15.460,94	1,00	1,2
c) Parkplatz Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	73.323,19	0,00	0,00	73.323,19	73.322,19	0,00	0,00	73.322,19	1,00	0,0
d) Grundstück (Parkhaus) Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	977.410,05	0,00	0,00	977.410,05	0,00	0,00	0,00	0,00	977.410,05	977,4
e) Grundstück (Zufahrten Parkhaus) Markwieserstraße (Flurstück 1610)	202.650,78	0,00	0,00	202.650,78	0,00	0,00	0,00	0,00	202.650,78	202,7
f) Parkhaus Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	8.369.897,69	0,00	0,00	8.369.897,69	334.679,69	251.097,00	0,00	585.776,69	7.784.121,00	8.035,2
g) Zufahrten Parkhaus Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	547.436,50	0,00	0,00	547.436,50	36.015,50	28.814,00	0,00	64.829,50	482.607,00	511,4
h) Außenanlagen Parkhaus Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	31.452,39	0,00	0,00	31.452,39	2.473,39	2.117,00	0,00	4.590,39	26.862,00	29,0
i) öffentliche E-Parkplätze Markwiesenstraße (Flurstück 1610)	11.832,59	0,00	0,00	11.832,59	219,59	1.316,00	0,00	1.535,59	10.297,00	11,6
	10.291.186,78	*0,00*	*0,00*	*10.291.186,78*	*522.731,95*	*284.504,00*	*0,00*	*807.235,95*	*9.483.950,83*	*9.768,5*
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung										
a) Solarbank	3.743,60	0,00	0,00	3.743,60	936,60	750,00	0,00	1.686,60	2.057,00	2,8
	3.743,60	*0,00*	*0,00*	*3.743,60*	*936,60*	*750,00*	*0,00*	*1.686,60*	*2.057,00*	*2,8*
Anlagevermögen	10.294.930,38	0,00	0,00	10.294.930,38	523.668,55	285.254,00	0,00	808.922,55	9.486.007,83	9.771,3

Forderungen gegen Gesellschafter

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 794,78 (Vorjahr: TEuro 3,9) enthalten.

sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von Euro 3.879.693,99 ausgewiesen.

sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungsleistungen.

Folgende Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 1 Jahr Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.470,39	71.470,39	73.190,89
sonstige Verbindlichkeiten	30.705,51	30.705,51	31.770,33
	9.102.175,90	102.175,90	104.961,22

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

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist das in den Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesene Bausparguthaben in Höhe von Euro 1.333.507,78 an die finanzierende Bank abgetreten.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von Euro 33.477,05 (Vorjahr: TEuro 38,1) enthalten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Euro 30.705,51 (Vorjahr: TEuro 31,8) Steuern.

Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind Gebühren ausgewiesen, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bausparvertrags aufgewendet wurden. Die Einzahlungen in diesen Bausparvertrag werden als Tilgungsersatz für das Bankdarlehen behandelt. Daher werden diese Abschlussgebühren als vorausgezahlte Darlehenskosten im 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 329.500,00, 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 im Jahr 2019 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 Vorjahr 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 Vermietung / Verpachtung	8.840,00
Einnahmen aus weiter berechneten Aufwendungen für Erschließungsanlagen	140.426,00
Einnahmen aus Vermietung von Stellplätzen Parkhaus	546.570,00
	695.836,00

Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

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

Dem Aufsichtsrat 2021 gehören an:	Entsendende Körperschaften
Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister Alexander Kreher, bis 17.11.2021, Roland Wintzen, ab 18.11.2021, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender,	Stadt Reutlingen

Prof. Dr. Jürgen Straub, Dipl.-Ing., Dipl.-Chemiker,
Gabriele Janz, Diplom-Sozialpädagogin,
Hagen Kluck, Journalist,
Andreas vom Scheidt, Erster Kriminalhauptkommisar a.D.,
Daniel Scheu, Stadtplaner, bis 05.10.2021,
Fabio Enrico Cani, Vollzugsbediensteter, ab 05.10.2021,
Frank Glaunsinger, Notfallsanitäter,
Sebastian Weigle, Teamleiter betriebliche Altersversorgung,
Helmut Treutlein, Sonderschulrektor i.R.,
Kurt Gugel, Facharzt für Allgemeinmedizin,
Ingo Reetzke, Rechtsanwalt.

Dem Aufsichtsrat 2021 gehören an:	Entsendende Körperschaften
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau Aufsichtsratsvorsitzender,	Gemeinde Kusterdingen

Johannes Ferber, Zimmermeister,
Günther Brucklacher, Polizeibeamter,
Vera Ambros, Architektin,
Susanne Bailer, Physiotherapeutin,
Elvira Hornung, Polizeibeamtin,
Jürgen Henes, Personalreferent.

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Aufsichtsrats Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt Euro 1.941,73 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 3.700,00. Weitere Honorare für andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht vereinnahmt.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 weist einen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 685.563,17, bestehend aus Gewinnvortrag Euro 582.579,99 und Jahresüberschuss Euro 102.983,18, aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, diesen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH

Reutlingen, den 16. September 2022

Peter Wilke
(Geschäftsführer)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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).

Die Geschäftstätigkeit erstreckte sich im Berichtsjahr überwiegend auf den Betrieb des Parkhauses Markwiesenstraße.

Im Berichtsjahr 2021 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 102.983,18 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 15.501,36 €). Die Prognose aus dem Lagebericht 2020 wurde damit übertroffen.

Die nachfolgenden Summen werden in TEuro angegeben – dadurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Die Gesellschaft vereinnahmte Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt rd. TEuro 695,8 (Vorjahr rd. TEuro 451,1), aus Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus Markwiesenstraße mit rd. TEuro 546,6, weiteren Stellplatz-/Pachteinnahmen mit rd. TEuro 8,8 und aus Erschließungsbeiträgen eines Grundstücksverkaufes aus dem Treuhandvermögen mit rd. TEuro 140,4.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf rd. TEuro 8 (Vorjahr rd. TEuro 19). Diese resultieren aus der Vergütung für die Treuhandtätigkeit und aus Kostenersätzen.

Unter Personalaufwand sind Löhne und Gehälter samt Lohnsteuer nahezu unverändert zum Vorjahr mit rd. TEuro 1,4 und soziale Abgaben unverändert zum Vorjahr mit rd. TEuro 0,5 gebucht.

Die Abschreibungen belaufen sich auf insgesamt nahezu unverändert zum Vorjahr auf rd. TEuro 285,3 - diese betreffen überwiegend das Parkhaus Markwiesenstraße inkl. Zufahrt und Außenanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rd. TEuro 127,7 (Vorjahr rd. TEuro 100). Der Aufwand setzt sich überwiegend aus Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Parkhaus Markwiesenstraße (rd. TEuro 66) zusammen. Weitere maßgebliche Buchungsposten sind Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung gegenüber der Stadt Reutlingen (rd. TEuro 23,1) sowie Kosten für Steuerberatung und Erstellung/Prüfung des Jahresabschlusses (rd. TEuro 18).

Die Zinserträge lauten insgesamt nahezu unverändert zum Vorjahr auf rd. TEuro 27, 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. TEuro 138,5 (Vorjahr rd. TEuro 132,7) bemisst vorrangig den Aufwand für die Parkhaus-Fremdfinanzierung mit TEuro 108, Avalprovision an Darlehens-Bürgen Stadt Reutlingen und Gemeinde Kusterdingen mit insgesamt rd. TEuro 25,9 sowie einer Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag mit rd. TEuro 4,5 (Auflösung Rechnungsabgrenzungsposten), der im Zusammenhang mit der Parkhaus-Finanzierung steht. In der Avalprovision ist ein Korrekturbetrag für 2020 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag weisen eine Steuerlast mit insgesamt rd. TEuro 36,5 (Vorjahr Steuerertrag mit rd. TEuro 8,5) aus. Dies resultiert vorrangig aus Körperschaftsteuer mit rd. TEuro 26,5 und Gewerbesteuer mit rd. TEuro 19. Im Berichtsjahr erfolgt die jährliche Auflösung der in Vorjahren gebildeten passiven latenten Steuern (rd. TEuro 10,6).

Die Sonstigen Steuern (Grundsteuer) belaufen sich auf rd. TEuro 37,9 und enthalten vorrangig die Zahlungen für Grundsteuer für das Parkhaus Markwiesenstraße, die auch eine Nachzahlung für 2020 beinhaltet.

B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Wesentliche Vermögenspositionen des Anlage- und Umlaufvermögens sind:

- Grundstücke und Bauten	rd. TEuro 9.484	(Vorjahr rd. TEuro 9.768,5)
- Vorräte/Grundstücke	rd. TEuro 267,1	(zum Vorjahr unverändert)
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	rd. TEuro 4.046,6	(Vorjahr rd. TEuro 4.326,4)

Das Parkhaus Markwiesenstraße ist unter dem Bilanzposten Sachanlage-vermögen/Grundstücke und Bauten aktiviert.

Das Umlaufvermögen (Vorräte/Grundstücke) ist unverändert zum Vorjahr.

Unter Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ist vorrangig der verzinsliche und in gleichbleibenden jährlichen Raten fällige Gesamtkaufpreis für das von der GmbH veräußerte bebaute Grundstück Markwiesenstraße 55 enthalten. Im Berichtsjahr ist die 1. Kaufpreisrate planmäßig zugeflossen.

Das Guthaben bei Kreditinstituten beläuft sich insgesamt auf rd. TEuro 2.023,5 (Vorjahr rd. TEuro 2.085,6), darin enthalten ist die Ansparung in einen Bausparvertrag in Höhe von rd. TEuro 1.333,5, zweckgebunden für die Finanzierung des Parkhauses Markwiesenstraße.

Der Rechnungsabgrenzungsposten mit rd. TEuro 30 (Vorjahr rd. TEuro 34,5) beinhaltet ausschließlich die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag.

Die Gesellschaft führt neben dem unveränderten Stammkapital in Höhe von TEuro 2.560 eine Kapitalrücklage mit rd. TEuro 3.105,1. Diese ist um die an Gesellschafter Stadt Reutlingen und Gemeinde Kusterdingen im Berichtsjahr getätigte Rückzahlung im Gesamtbetrag mit rd. TEuro 631,8 reduziert. Die Gesellschaft weist einen Gewinnvortrag mit rd. TEuro 582,6 aus.

Die Rückstellungen lauten insgesamt auf rd. TEuro 368,7 - diese ergeben sich vorrangig aus einer in Vorjahren erfolgten Zuführung von passiven latenten Steuern, die sich im Berichtjahr auf rd. TEuro 329,5 bemisst.

Die Verbindlichkeiten im Gesamtbetrag mit rd. TEuro 9.102,2 weisen mit TEuro 9.000 die Kreditfinanzierung für das Parkhaus Markwiesenstraße aus. Der Restbetrag beziffert Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (rd. TEuro 71,5) und sonstige Verbindlichkeiten (rd. TEuro 30,7).

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von rd. TEuro 31,7 weist eine Stellplatz-Mietzahlung aus, die dem Folgejahr zuzuordnen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stabil ist.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die Gesellschaft hat einen Wirtschaftsplan sowie eine 5jährige Finanzplanung erstellt. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen Beschluss zur Investition in eLadesäulen in einem Teilbereich des Parkhauses (rd. TEuro 107) und damit zusammenhängend einen Nachtrag zur Wirtschaftsplanung 2021, Finanzplanung 2020 – 2024 eingeholt. Die bauliche Umsetzung erfolgt in 2022. Für diese Maßnahme ist seitens des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg ein Förderbescheid in Höhe von rd. TEuro 42,8 im Berichtsjahr ergangen. Refinanziert wird dieser Invest über eine erhöhte Stellplatzmiete. Umsatzerlöse ergeben sich weiterhin regelmäßig überwiegend aus der Stellplatz-Vermietung des Parkhauses Markwiesenstraße.

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

Die Geschäftsführung rechnet mit Grundstücksverkäufen, deren Realisierung steht allerdings in starker Abhängigkeit mit den örtlichen Marktgegebenheiten. Die Geschäftsführung hat gegebenenfalls kurzfristig auf Grundstücksfälle zu reagieren. Die Plandaten weisen bis 2025 jeweils positive Jahresergebnisse aus.

Mit Bezug auf den Ukraine-Krieg ist von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungs-bedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung aufgrund steigender Preise zu rechnen. Diese Einflüsse können sich auf die Plandaten der Gesellschaft negativ auswirken.

D. Sonstige Angaben

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

Reutlingen, 16.09.2022
gez. Peter Wilke
Geschäftsführer

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 2) der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen unter dem Datum vom 16. September 2022 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Abs. 3 Satz 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.*

- *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 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.

- *beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.*

- *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 zugrunde liegenden 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.

Reutlingen, den 16. September 2022

ba audit gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Reutlingen

gez. Harald Aigner
Wirtschaftsprüfer"