

STADTENTWICKLUNGSBETRIEB BERGISCH GLADBACH AÖR,
BERGISCH GLADBACH

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015 und des Lageberichtes 2015

Lesee exemplar

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	1
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	3
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	3
II. Feststellungen zur Einhaltung von Gesetz und Satzung	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
a) Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
b) Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
c) Wirtschaftsplan des Wirtschaftsjahres und des Folgejahres	15
E. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	18
F. FESTSTELLUNGEN ZUM RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM	24
G. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS NACH § 53 HGRG	25
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	26

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2015
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- Anlage 6: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

Leseprotokoll

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Die

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, Bergisch Gladbach,
(im Folgenden auch „SEB“ oder „Anstalt“ genannt)

ist gemäß § 114a Abs. 10 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.V.m. § 27 Abs. 2 der Kommunalunternehmensverordnung NRW (KUV NRW) sowie gemäß § 10 der Anstaltssatzung verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht prüfen zu lassen.

In der Sitzung des Verwaltungsrates vom 16. Dezember 2015 der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, Bergisch Gladbach, sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 gewählt worden. Der Vorstand erteilte uns daraufhin am 2. Februar 2016 den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen. Wir haben den Auftrag angenommen und bestätigen gem. § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unsere Prüfung richtete sich nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, so wie diese in den IDW Prüfungsstandards niedergelegt sind.

Unsere Prüfung ist um eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2015 nach § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) erweitert.

Über das Ergebnis unserer Prüfung haben wir den nachstehenden Bericht erstellt. Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir IDW PS 450 beachtet.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage 6 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen in der Fassung vom 1. Januar 2002 vereinbart. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen der Organe der Anstalt zu sein, und ist nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden, sodass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine schriftliche Vereinbarung geschlossen haben.

Lesee exemplar

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand hat im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und im Lagebericht 2015 wesentlichen Aussagen zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft gemacht.

Gemäß § 321 Abs.1 S.2 HGB sind wir gehalten, in einer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage der Anstalt im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung zu nehmen. Dabei haben wir insbesondere auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Anstalt einzugehen, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, soweit die von uns geprüften Unterlagen eine solche Beurteilung erlauben.

Ausgangspunkt unserer Berichterstattung ist die Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter, so wie diese im Lagebericht dokumentiert ist. Die dort enthaltenen wertenden Aussagen haben wir auf ihre Plausibilität und Übereinstimmung mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen untersucht. Wir haben nach den berufsständischen Regelungen hierbei keine eigenen Prognoseberechnungen anzustellen und keine Angaben zur Lage anstelle der gesetzlichen Vertreter zu machen.

Der Lagebericht des Vorstands der Anstalt enthält folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses des Unternehmens:

- 1. Die Geschäftstätigkeit gliedert sich unverändert in die Sparten „Grundstücksverkehr und Grundstücksbewirtschaftung“, „Parkplatzeinrichtungen“ und „Wirtschaftsförderung und Tourismus“. Für die genannten Sparten erfolgt eine kurze Beschreibung hinsichtlich der Aufgaben und Tätigkeitsfelder.*
- 2. Im Rahmen der Darstellung der Ertragslage wird die Zusammensetzung des Jahresergebnisses erläutert. Insgesamt beliefen sich die Umsatzerlöse der AöR auf T€ 1.723 (Vorjahr T€ 5.278). Der Jahresüberschuss ist von T€ 2.205 im Vorjahr auf T€ 115 gesunken.*
- 3. Für die Sparte „Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung“ wird ausgeführt:*

- a. *„Die Erlöse aus der Sparte Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung finanzieren in der Hauptsache den Betrieb, weshalb der Umsatz in dieser Sparte von besonderer Bedeutung ist. Auch wenn die Umsatzerlöse – vom Vorjahr 5.021.908,46 Euro auf 1.365.899,32 Euro in 2015 – deutlich zurückgegangen sind, zeigt sich, dass die Umsätze in dieser Sparte nachhaltig Erlöse erzielt werden. Auch wenn die großen Grundstücksverkäufe nicht realisiert werden, können über Miet- und Pachteinahmen hohe sechsstellige Erlöse erzielt werden.“*
 - b. *„Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 183.780,46 €, der sich zusätzlich zu den Verkäufen aus den Erlösen des Miet- und Pachtgeschäfts zusammensetzt (Vorjahr 2.286.922,09 €).“*
 - c. *Für die im Bestand befindlichen Grundstücke am S-Bahnhof, Lustheide, Buchmühle, das Postamt sowie den Bereich Reiser/Mondsrottchen wird der derzeitige Entwicklungsstand dargestellt.*
4. *Für die Sparte „Parkraumbewirtschaftung“ wird ausgeführt: „Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 22.887,12 € (Vorjahr: 3.462,42 €).“*
 5. *Für die Sparte „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ wird ausgeführt: „Die Sparte 3 schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von -91.613,68 € (Vorjahr: -85.333,86 €) ab. Wie bei anderen Institutionen der Wirtschaftsförderung ist auch für die SEB AöR in der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus keine Kostendeckung zu erreichen, da ihr Nutzen in Form der Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen nicht im Bereich der Erlöse der SEB AöR verbucht werden kann.“*

Die Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf der Anstalt sind im Lagebericht ausreichend erläutert, so dass wir wegen weiterer Einzelheiten auf den als Anlage 4 beigefügten Lagebericht verweisen.

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zu Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft:

1. *„Es ist nicht erkennbar, dass bestandsgefährdende Risiken vorliegen.“*

2. *„Im Gewerbegebiet „Obereschbach“ wurden die ersten vier Verkäufe bereits getätigt. Weitere Verkäufe sind für das erste Halbjahr 2016 avisiert.“*
3. *„Aufgrund des wegen Baumaßnahmen vorübergehenden Wegfalls des provisorischen Parkplatzes an der Buchmühle in 2016 wird sich der Umsatz insgesamt reduzieren.“*
4. *„Mit Wirkung zum 31.12.2015 ist die Bestellung des bisherigen Vorstands planmäßig erloschen. Für 2016 wird die Bestellung eines neuen Vorstands erwartet. Derzeit wird die SEB AöR durch den Verwaltungsratsvorsitzenden vertreten.“*
5. *„Der SEB hat aufgrund seiner rechtlichen Besonderheit eine Stellung im Konzern, die ihn kurzfristig Sondersituationen aussetzen kann. (...) Die Übertragung dieser Sonderaufgaben bergen enorme Risiken, weil sie meist ungeplant und ohne gesondert geschultes Personal abzuwickeln sind. Hier sind insbesondere die Bestandteile des Risikofrüherkennungssystems zu beachten.“*

Die Kernaussagen zu den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Anstalt sind im Lagebericht ausreichend erläutert, so dass wir wegen weiterer Einzelheiten auf den als Anlage 4 beigefügten Lagebericht verweisen.

Aufgrund der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Anstalt, die wir aus den im Rahmen unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen abgeleitet haben, sind wir – soweit die geprüften Unterlagen eine solche Beurteilung erlauben – zu der Einschätzung gelangt, dass die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter, insbesondere hinsichtlich des Fortbestands und der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Anstalt, realistisch erscheint.

II. Feststellungen zur Einhaltung von Gesetz und Satzung

Sonstige Unregelmäßigkeiten

In der Verwaltungsratssitzung vom 18. Oktober 2011 wurde eine Satzungsänderung bzgl. des Aufgabenumfangs beschlossen. Danach wurden die Aufgaben der AöR um die Aufgabe der Erzeugung, Erwerb, Handel, Vertrieb, Speicherung und Umwandlung von Energie aller Art beschlossen. Die Satzungsänderung wurde bislang nicht zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet.

Ferner endete die Bestellung des bisherigen Vorstands der AöR mit Ablauf des 31. Dezember 2015. Seitdem vertritt gem. § 2 Abs. 3 Kommunalunternehmensverordnung der Verwaltungsratsvorsitzende die AöR. Die Änderungen im Vorstand wurden ebenfalls bislang nicht zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet.

Die Handelsregistereintragung ist damit unvollständig und bedarf der Berichtigung.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung war der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches erstellt worden.

Der Prüfungsauftrag wurde über den gesetzlichen Umfang der Jahresabschlussprüfung hinaus um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz erweitert.

Den Jahresabschluss haben wir hinsichtlich des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten sowie der Einhaltung der Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften zum Ansatz und zur Bewertung sowie zur Gliederung der Abschlussposten, zu den erforderlichen Angaben im Anhang und zur Gewinnverwendung geprüft. Die Buchführung haben wir in unsere Prüfung einbezogen.

Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt worden sind.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die dazu vorgelegten sonstigen Unterlagen und gemachten Angaben liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und der gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtmäßigen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich daraus üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher

Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung. Ebenso umfasste unser Auftrag nicht die Prüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes.

II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir nach den in §§ 316 ff. HGB und gemäß § 114a Abs. 10 GO NRW i.V.m. § 27 Abs. 2 KUV NRW sowie den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften niedergelegten Regelungen unter Beachtung der festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens- Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden (§ 317 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DHPG Dr. Harzem & Partner KG geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 7. Mai 2015 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2014; er wurde mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 17. Juni 2015 unverändert festgestellt.

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde gemäß Beauftragung des gesetzlichen Vertreters von Frau Steuerberaterin Gabriele Heck, Bergisch Gladbach, erstellt.

Grundlagen der Prüfung waren die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute, Debitoren und Kreditoren sowie die Korrespondenz- und Vertragsakten der AöR.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der AöR und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft zu Grunde. Hierbei haben wir unsere Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie mögliche Fehlerrisiken berücksichtigt (IDW PS 230, 240, 261).

Aus den bei der Prüfungsplanung getroffenen Feststellungen ergaben sich nachfolgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Prüfung des Bestandes sowie der Bewertung der zur Weiterveräußerung bestimmten Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen sowie damit im Zusammenhang stehende Rückstellungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen, insbesondere der Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten
- Prüfung der Leistungsbeziehungen zwischen der Anstalt und der Stadt Bergisch Gladbach und deren Auswirkung auf den Jahresabschluss
- Prüfung der Spartenrechnungen gemäß § 24 Abs. 2 KUV NRW.
- Vollständigkeit, Existenz und Abgrenzung der Umsatzerlöse

Ausgehend von unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet (IDW PS 250).

Sowohl analytische Prüfungshandlungen als auch Einzelfallprüfungen wurden nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt.

Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, sowie des IT-Systems als dessen Teil, haben wir keine Mängel festgestellt. Eine Ausweitung unserer Prüfungshandlungen bzw. Änderungen unserer Prüfungsschwerpunkte war demnach nicht erforderlich.

Analytische Prüfungshandlungen (IDW PS 312) haben wir im Rahmen von Vorjahresvergleichen einzelner Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie bei der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen.

Einzelfallprüfungen haben wir in Stichproben durch bewusste Auswahl durchgeführt (IDW HFA 1/1988).

Forderungen und Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten sowie entsprechender OP-Listen nachgewiesen. Der Nachweis der übrigen Vermögens- und Schuldposten erfolgte durch Bücher, Verträge sowie sonstige Unterlagen und Belege, wie Kassenbücher, Bankbestätigungen und Bankauszüge.

Zum Nachweis der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hat die Anstalt zum Bilanzstichtag Saldenbestätigungen angefordert. Auswahl, Versand und Rücklauf der Saldenbestätigungen standen unter unserer Kontrolle. Die anzufordernden Saldenbestätigungen haben wir risikoorientiert durch bewusste Auswahl festgelegt. Kriterien der Auswahl waren Höhe der einzelnen Forderungen oder Verbindlichkeiten sowie der Umfang des Geschäftsverkehrs.

Wir erhielten von den Banken, mit denen die Gesellschaft im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, Bestätigungen über die Höhe der Salden und über sonstige für die Abschlussprüfung bedeutsame Sachverhalte.

Weiterhin erhielten wir von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei eine Bestätigung über anhängige Rechtsverfahren und sonstige wesentliche rechtliche Tatbestände.

Die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) erfolgte unter Zugrundelegung des IDW Prüfungsstandard 720: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720).

Der Vorstand und die von ihm benannten Auskunftspersonen haben alle Aufklärungen und Nachweise gemäß § 320 HGB bereitwillig erbracht, die wir als Abschlussprüfer nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsgemäßen Durchführung unserer Prüfung benötigen. Der Vorstand hat uns die berufsübliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss abgegeben, die wir zu unseren Akten genommen haben (IDW PS 303). Der Vorstand hat außerdem erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Anstalt wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB sowie § 25 Kommunalunternehmensverordnung erforderlichen Angaben enthält.

Leseebeispiel

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Die Bücher der Anstalt sind ordnungsmäßig geführt. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen im gesamten Geschäftsjahr den gesetzlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die aus den weiteren von uns geprüften Unterlagen gewonnenen Informationen führen aufgrund unserer Stichprobenprüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Der uns vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 ist vollständig nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) aufgestellt.

Die IT-gestützte Rechnungslegung gewährleistet die Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und damit eine Verarbeitung entsprechend den GoB gem. § 238 HGB.

Die Buchführung der Anstalt wurde an einen externen Dienstleister vergeben. Die Buchungsdaten wurden bis Oktober 2015 durch das Buchführungsbüro HL-Service Hiltrud Lützeler, Lohmar, über das System Sage 50 Buchhaltung der Firma Sage, Mönchengladbach, verarbeitet. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der BDO AG, WPG, Hamburg, über die grundsätzliche Ordnungsmäßigkeit des Programms aus Mai 2015 liegt vor.

Ab November 2015 wird die laufende Buchhaltung durch das Steuerbüro Gabriele Heck, Bergisch Gladbach, über das System Addison Finanzbuchhaltung der Firma Walters Kluwer Software und Service GmbH, Ludwigsburg, geführt. Mit gleichem System wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 erstellt. Zu der Version liegt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young aus Juni 2015 vor, wonach die grundsätzliche Ordnungsmäßigkeit des Programms bestätigt wird.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsmäßig aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Ausweis-, Ansatz- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen der Gesellschaft angemessen.

Der Anhang zum 31.12.2015 ist als Anlage 3 wiedergegeben. Er entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Er enthält gemäß § 25 KUV NRW die vorgeschriebenen Angaben. Die Angaben und Vermerke zu den einzelnen Positionen des Jahresabschlusses und die sonstigen Angaben sind richtig und vollständig.

Der Lagebericht der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR für das Geschäftsjahr 2015 enthält die erforderlichen Bestandteile gemäß § 289 HGB.

Im Einzelnen stellen wir zu dem in Anlage 4 wiedergegebenen Lagebericht folgendes fest:

- Der Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses) und die Lage der Anstalt sind nach dem Ergebnis unserer Prüfung zutreffend dargestellt; der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnen Erkenntnissen. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens.
- Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sowie § 25 KUV NRW vollständig und zutreffend sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, wurden zutreffend dargestellt.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter unter Abschnitt B.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die AöR hat gemäß § 114 a Abs. 10 GO NRW i.V.m. § 22 KUV NRW einen Jahresabschluss aufzustellen, der den Vorschriften über große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB entspricht. Dementsprechend erfolgte die Aufstellung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256, 264 bis 288 HGB und den Sondervorschriften der KUV NRW.

Die Bilanz wurde entsprechend § 266 Abs. 2 und 3 HGB gegliedert. Die Gliederung der Gewinn und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB. Das gesetzliche Gliederungsschema der Bilanz wurde zur Erhöhung der Bilanzklarheit um die Gliederungsposten „zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen“, „Forderungen gegen die Stadt Bergisch Gladbach“ und „Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach“ erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde um die Posten „Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens“, „Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung“ und „Aufwendungen für Personalgestellung“ erweitert.

Die Anstalt hat im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr den Ausweis einzelner Grundstücke verändert und diese aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert. Für diese Grundstücke besteht eine mehrjährige Nutzungsabsicht. Die Gesellschaft hat die Vorjahresbeträge nicht angepasst und im Anhang angegeben und erläutert, dass die Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind.

Von dem Wahlrecht, gesetzlich vorgeschriebene Angaben im Anhang zu machen, wurde weitestgehend Gebrauch gemacht.

a) Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unseren Feststellungen vermittelt der Jahresabschluss – d.h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (§ 246 Abs. 2 HGB).

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, entspricht insgesamt den handelsrechtlichen Vorschriften.

b) Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Auf die Ausführungen im Anhang wird verwiesen. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, welche wesentliche Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage gehabt hätten, waren nicht ersichtlich.

c) Wirtschaftsplan des Wirtschaftsjahres und des Folgejahres

Der vom Vorstand für das Wirtschaftsjahr 2015 aufgestellte Wirtschaftsplan umfasst einen Erfolgs- und Vermögensplan und wurde in der Sitzung vom 17. Dezember 2014 durch den Verwaltungsrat beschlossen. In der Verwaltungsratssitzung vom 17. Juni 2015 wurde der Wirtschaftsplan dahingehend geändert, dass das Projektbudget für die Instandsetzung des Gebäudeteils und die Herrichtung der Arbeitsplätze im zweiten Trakt des Lübbecke-Verlagshauses um T€ 700 erhöht wurde. In der Verwaltungsratssitzung vom 9. September erfolgte eine weitere Budgetanpassung um T€ 400 auf insgesamt T€ 1.300.

Der Wirtschaftsplan 2015 stellt sich somit wie folgt dar:

	2015
	T€
Erfolgsplan	
Erträge	2.368,7
Aufwendungen	<u>-2.343,5</u>
Jahresüberschuss	<u><u>25,2</u></u>
Vermögensplan	
Einnahmen	1.161,1
Ausgaben	<u>-1.484,0</u>
Veränderung Liquidität	<u><u>-322,9</u></u>

Der Gesamtbetrag der Kredite, deren Aufnahme im Wirtschaftsjahr 2012 zur Finanzierung der Investitionsausgaben erfolgte, bleibt in der festgesetzten Höhe von T€ 2.700 bestehen und wurde in einen langfristigen Kredit umgewandelt. Zusätzliche Kreditermächtigungen wurden nicht erteilt. Insbesondere enthält der Vermögensplan keine Verpflichtungsermächtigungen für Kredite für die Jahre 2016 bis 2019.

Die Kassenkredite wurden auf den Höchstbetrag von T€ 500 festgesetzt.

Ausweislich des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 haben sich gegenüber dem Wirtschaftsplan folgende Abweichungen ergeben:

	Wirtschaftsplan	Ist-Ergebnis	Abweichung
	2015	2015	2015
	T€	T€	T€
Erfolgsplan			
Erträge	2.368,7	2.333,7	-35,0
Aufwendungen	<u>-2.343,5</u>	<u>-2.218,6</u>	<u>124,9</u>
Jahresüberschuss	<u><u>25,2</u></u>	<u><u>115,1</u></u>	<u><u>89,9</u></u>

Trotz höherer Erträge im Bereich Miete/Pacht sowie Übernahme von städtischen Aufgaben konnten die Planerträge wegen Planunterschreitung im Bereich Grundstücksverkäufe und Parkplatzbewirtschaftung nicht erreicht werden. Im Bereich der Aufwendungen sind die Aufwendungen aus dem Buchwertabgang von Grundstücken bei Verkäufen sowie die Aufwendungen für die Bewirtschaftung/Unterhaltung der Parkeinrichtungen überproportional zur Entwicklung der Erträge hinter den Planansätzen zurückgeblieben.

	Wirtschaftsplan		Ist-Ergebnis	Abweichun
	2015		2015	2015
	T€		T€	T€
Vermögensplan				
Einnahmen		1.161,1	1.087,4	-73,7
Ausgaben für das laufende Wirtschaftsjahr	-2.584,0			
Auszahlungen für Maßnahmen aus Vorjahren	-2.300,0	-4.884,0	-2.151,4	2.732,6
Veränderung Liquidität		<u>-3.722,9</u>	<u>-1.064,0</u>	<u>2.658,9</u>

Auf der Einnahmenseite ist im Wesentlichen der geringe Verkauf von Grundstücken für die verminderten Liquiditätszuführung ursächlich. Gleichzeitig haben sich Anlagenverkäufe an die Stadt Bergisch Gladbach sowie Veränderungen in einzelnen Bilanzpositionen (z.B. Rückstellungen und sonstige Vermögensgegenstände) liquiditätsschonend ausgewirkt.

Auf der Ausgabenseite sind im Wesentlichen die Auszahlungen für Grunderwerb sowie die Auszahlungen für Maßnahmen aus Vorjahren deutlich hinter dem Planansatz geblieben.

Der Wirtschaftsplan 2016 wurde in der Verwaltungsratssitzung vom 16. Dezember 2015 mit Erträgen in Höhe von T€ 2.835, Aufwendungen von T€ 2.664 und einem positiven Jahresergebnis von T€ 171 im Erfolgsplan beschlossen. Der Vermögensplan sieht Einnahmen von T€ 1.522 und Ausgaben von T€ 2.350 vor.

E. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Darstellung der Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA						
Anlagevermögen						
Sachanlagen	8.867,8	53,9	3.938,0	23,6	4.929,8	125,2
Umlaufvermögen						
Vorratsvermögen	5.067,4	30,8	9.123,0	54,5	-4.055,6	-44,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36,9	0,2	0,0	0,0	36,9	k.A.
Forderungen gegen die Stadt Berg. Gladbach	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0	k.A.
Sonstige Vermögensgegenstände / Rechnungsabgrenzun	46,6	0,3	145,9	0,9	-99,3	-68,1
Liquide Mittel	2.437,8	14,8	3.501,9	21,0	-1.064,1	-30,4
	<u>7.590,7</u>	<u>46,1</u>	<u>12.770,8</u>	<u>76,4</u>	<u>-5.180,1</u>	<u>-40,6</u>
GESAMTVERMÖGEN	<u>16.458,5</u>	<u>100,0</u>	<u>16.708,8</u>	<u>100,0</u>	<u>-250,3</u>	<u>-1,5</u>
PASSIVA						
Eigenkapital						
	12.763,6	77,6	12.648,5	75,7	115,1	0,9
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital						
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	11,3	0,1	-11,3	-100,0
Sonstige Rückstellungen	655,6	4,0	543,7	3,3	111,9	20,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.780,9	16,8	0,0	0,0	2.780,9	k.A.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229,3	1,4	336,3	2,0	-107,0	-31,8
Verb. ggü. der Stadt Berg. Gladbach	0,0	0,0	3.139,9	18,7	-3.139,9	-100,0
	<u>3.665,8</u>	<u>22,2</u>	<u>4.031,2</u>	<u>24,1</u>	<u>-365,4</u>	<u>-9,1</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>29,1</u>	<u>0,2</u>	<u>29,1</u>	<u>0,2</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
GESAMTKAPITAL	<u>16.458,5</u>	<u>100,0</u>	<u>16.708,8</u>	<u>100,0</u>	<u>-250,3</u>	<u>-1,5</u>

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund von Investitionen in das Objekt Lübbecke im Zusammenhang mit der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft sowie der beabsichtigten Nutzung als Büroräume. Insgesamt sind hier in 2015 Investitionen in Höhe von T€ 1.571 vorgenommen worden. Ferner wurden die Immobilien (Kopfgrundstück, Hauptpostamt, Gleisanschluss Zinkhütte, Hauptstraße 243a) mit einem Buchwert von T€ 3.685 aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert, da die derzeit beabsichtigte Nutzung auf eine gewisse Dauer angelegt ist (§ 247 Abs. 2 HGB). Abschreibungen haben das Anlagevermögen in Höhe von T€ 197 verringert. Anlagenabgänge lagen in Höhe von T€ 129 vor.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus dem **Vorratsvermögen** zwei Grundstücke im Gewerbegebiet Obereschbach veräußert und hierbei Umsätze von T€ 873 realisiert. In diesem Zusammenhang hat sich das Vorratsvermögen (Buchwertabgang) um T€ 590 verringert. Daneben wurden Investitionen in Höhe von T€ 219 (insbesondere Erschließungskosten Obereschbach) als Zugang erfasst und die oben genannten Umgliederungen von Immobilien mit einem Buchwert von T€ 3.685 in das Anlagevermögen vorgenommen.

Bzgl. der Veränderung der liquiden Mittel wird auf die Kapitalflussrechnung auf Seite 23 verwiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich ggü. dem Vorjahr um das Jahresergebnis 2015 in Höhe von T€ 115.

Unter den sonstigen Rückstellungen werden insbesondere ausstehende Erschließungskosten für das Gewerbegebiet Obereschbach ausgewiesen (T€ 573). Ferner werden hier mit T€ 41 ausstehende Rechnungen und mit T€ 19 die Kosten für einen Rechtsstreit passiviert. Auf die Darstellung der Rückstellungen im Anhang wird verwiesen.

In den Verbindlichkeiten erfolgte unterjährig eine Umschuldung. Ein von der Stadt Bergisch Gladbach gegebenes Darlehen über T€ 2.700 wurde durch ein Darlehen gleicher Höhe bei der Kreissparkasse Köln abgelöst, wodurch sich die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und ggü. der Stadt Bergisch Gladbach erklären.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit T€ 29 wie im Vorjahr im Dezember vereinnahmte Mietzahlungen für Januar des Folgejahres ausgewiesen.

Darstellung der Ertragslage

	Gesamt				Grundstücksverkehr/- bewirtschaftung				Parkplatzeinrichtungen				Wirtschaftsförderung / Tourismus			
	2015	2014	Veränderung		2015	2014	Veränderung		2015	2014	Veränderung		2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	1.723,2	5.278,2	-3.555,0	-67,4	1.365,9	5.021,9	-3.656,0	-72,8	357,3	283,2	74,1	26,2	0,0	0,0	0,0	k.A.
Materialaufwand	-866,1	-2.934,6	2.068,5	-70,5	-767,4	-2.679,8	1.912,4	-71,4	-22,8	-191,3	168,5	-88,1	-75,9	-76,3	0,4	-0,5
a) Aufw. Für Grundstücke des Umlaufvermögens	-767,3	-2.842,6	2.075,3	-73,0	-767,3	-2.679,7	1.912,4	-71,4	0,0	-66,8	66,8	-100,0	0,0	0,1	-0,1	-100,0
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	-75,9	-76,4	0,5	-0,7	0,0	0,0	0,0	k.A.	0,0	0,0	0,0	k.A.	-75,9	-76,4	0,5	-0,7
c) Bezogene Leistungen	-22,9	-15,6	-7,3	46,8	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-22,8	-124,5	101,7	-81,7	0,0	0,0	0,0	k.A.
Rohertrag	857,1	2.343,6	-1.486,5	-63,4	598,5	2.342,1	-1.743,6	-74,4	334,5	91,9	242,6	264,0	-75,9	-76,3	0,4	-0,5
Sonstige betriebliche Erträge	601,9	636,0	-34,1	-5,4	301,6	303,7	-2,1	-0,7	90,1	90,5	-0,4	-0,4	210,2	214,3	-4,1	-1,9
Aufw. für Personalgestellung	-489,4	-494,9	5,5	-1,1	-244,7	-247,5	2,8	-1,1	-73,4	-74,2	0,8	-1,1	-171,3	-173,2	1,9	-1,1
Personalaufwand	-7,5	-7,4	-0,1	1,4	0,0	0,0	0,0	k.A.	-7,5	-7,4	-0,1	1,4	0,0	0,0	0,0	k.A.
Abschreibungen	-196,8	-41,8	-155,0	370,8	-110,4	-25,2	-85,2	338,1	-83,3	-14,2	-69,1	486,6	-3,1	-2,4	-0,7	29,2
Sonstige betriebliche Aufw.	-596,1	-199,0	-397,1	199,5	-324,7	-67,8	-256,9	378,9	-225,6	-74,9	-150,7	201,2	-45,8	-43,9	-1,9	4,3
Sonstige Steuern	-35,4	-24,6	-10,8	43,9	-35,4	-24,5	-10,9	44,5	0,0	0,0	0,0	k.A.	0,0	0,0	0,0	k.A.
Betriebsergebnis	133,8	2.211,9	-2.078,1	-94,0	184,9	2.280,8	-2.095,9	-91,9	34,8	11,7	23,1	197,4	-85,9	-81,5	-4,4	5,4
Finanzergebnis	-9,5	-1,6	-7,9	493,8	-1,1	6,2	-7,3	-117,7	-2,7	-3,0	0,3	-10,0	-5,7	-3,7	-2,0	54,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	124,3	2.210,3	-2.086,0	-94,4	183,8	2.287,0	-2.103,2	-92,0	32,1	8,7	23,4	269,0	-91,6	-85,2	-6,4	7,5
Ertragsteuern	-9,2	-5,2	-4,0	76,9	0,0	0,0	0,0	k.A.	-9,2	-5,2	-4,0	76,9	0,0	0,0	0,0	k.A.
Jahresüberschuss	115,1	2.205,1	-2.090,0	-94,8	183,8	2.287,0	-2.103,2	-92,0	22,9	3,5	19,4	554,3	-91,6	-85,2	-6,4	7,5

a) Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Mieterlöse	493,0	160,3	332,7	207,5
Grundstücksverkäufe / Erschließungsmaßnahmen	872,9	4.861,6	-3.988,7	-82,0
<i>davon "Obereschbach"</i>	<i>872,9</i>	<i>1.276,8</i>	<i>-403,9</i>	<i>-31,60</i>
<i>davon "Am Eichenkamp"</i>	<i>0,0</i>	<i>2.784,8</i>	<i>-2.784,8</i>	<i>-100,00</i>
<i>davon "Alte Feuerwache"</i>	<i>0,0</i>	<i>800,0</i>	<i>-800,0</i>	<i>-100,00</i>
	1.365,9	5.021,9	-3.656,0	-72,8

Der Materialaufwand in Höhe von T€ 767,4 setzt sich zusammen aus T€ 590 Buchwertabgänge iZm den veräußerten Grundstücken sowie T€ 177,4 Erschließungskosten (Rückstellungszuführung) für bereits veräußerte Grundstücke.

Mit Fertigstellung der Flüchtlingsunterkunft im Objekt Lübbe erfolgt die Abschreibung der Gebäude, weshalb sich der Abschreibungsaufwand in 2015 gegenüber dem Vorjahr erhöht hat.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit T€ 84,8 periodenfremde Aufwendungen ausgewiesen. Diese entfallen im Wesentlichen mit T€ 23,7 auf Erschließungskosten für das im Vorjahr abgeschlossene Projekt „Eichenkamp“ sowie auf eine Zahlung von T€ 58,2 an einen Erwerber eines Objektes in Obereschbach, nachdem dieser Mängel in der Bodenbeschaffenheit geltend gemacht hatte.

Insgesamt ist durch den deutlich geringeren Verkauf von Grundstücken das Ergebnis in dieser Sparte um T€ -2.103,2 rückläufig. Die Umsatzrendite liegt bei 13,5%

b) Parkplätzeinrichtung /-bewirtschaftung

Nach Fertigstellung der Parkpalette Buchmühle sind die Umsätze in dieser Sparte um T€ 74,1 (26,2%) auf T€ 357,3 angestiegen.

Bei der Bewirtschaftung der Parkpalette sowie des Parkhauses Bergischer Löwe greift die Anstalt auf einen externen Dienstleister zurück. Die Aufwendungen sind unter den bezogenen Leistungen ausgewiesen.

Mit Fertigstellung der Parkpalette wird diese abgeschrieben, wodurch der Anstieg des Abschreibungsaufwands resultiert.

Im Bereich der Parkplatzbewirtschaftung befindet sich die Anstalt in einem Klageverfahren, indem die Anstalt Beklagte ist. Seitens der Anstalt wird gegenüber dem Werkunternehmer, der die Parkpalette hergestellt hat, wegen verzögerter Fertigstellung eine Vertragsstrafe und Schadenersatz in Höhe von T€ 145 geltend gemacht, die vom Werkunternehmer jedoch nicht anerkannt werden. Ebenso werden von der Anstalt Rechnungen des Werkunternehmers in Höhe von T€ 111 bestritten. Im Jahresabschluss 2015 werden diesbezüglich nur die drohenden Kosten des Rechtsverfahrens in Höhe von T€ 19 aufwandswirksam berücksichtigt, da einerseits bestrittene Schadenersatzforderungen nicht zu aktivieren sind und andererseits im Falle eines negativen Ausgangs der nicht anerkannte Rechnungsbetrag des Werkunternehmers in Höhe von T€ 111 als Herstellungskosten für die Parkpalette zu aktivieren wäre. Aus diesem Sachverhalt würden also unmittelbar kein Aufwand für die Anstalt resultieren.

Nach Fertigstellung der Parkpalette konnte das Spartenergebnis trotz der Risikovorsorge für das Klageverfahren von T€ 3,5 im Vorjahr auf T€ 22,9 im abgelaufenen Geschäftsjahr verbessert werden. Die Umsatzrendite liegt hier bei 6,4%.

c) Wirtschaftsförderung / Tourismus

Da in diesem Bereich neben den von der Stadt Bergisch Gladbach geleisteten anteiligen Zahlungen für Sachkosten, Personalgestellung sowie Wirtschaftsförderung keine Einnahmen vorliegen, ist diese Sparte wie in den Vorjahren planmäßig defizitär.

Darstellung der Liquiditätslage

Die Entwicklung der Liquiditätslage ergibt sich aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung, deren Aufbau den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) entspricht. Der Finanzmittelbestand, bestehend aus der Bilanzposition der liquiden Mittel, hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Periodenergebnis	115.053,90	2.205.050,65
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	196.779,44	41.848,77
3. Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	100.646,06	490.348,98
4. Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-1.307,78	0,00
5. Zunahme/ Abnahme der		
- Vorräte	370.331,75	1.034.969,27
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-36.890,40	0,00
- anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	99.307,37	-108.800,23
6. Zunahme/ Abnahme der		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-107.008,57	226.773,26
- anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	63,90	-177.999,40
7. CASH-FLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	<u>736.975,67</u>	<u>3.712.191,30</u>
8. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.570.843,39	-3.809.046,03
9. Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	130.775,44	0,00
10. CASH-FLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	<u>-1.440.067,95</u>	<u>-3.809.046,03</u>
11. Auszahlungen an Anteilseigner	-3.141.865,41	36.368,06
12. Einzahlungen von Anteilseignern	0,00	508.930,94
13. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.780.925,10	0,00
14. CASH-FLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	<u>-360.940,31</u>	<u>545.299,00</u>
15. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.064.032,59	448.444,27
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.501.861,54	3.053.417,27
17. FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	<u>2.437.828,95</u>	<u>3.501.861,54</u>

Bei gestiegenen Investitionen in das Anlagevermögen (insbesondere Parkpalette Buchmühle und Objekt Lübbe) und einem deutlich geringeren operativen Cash Flow aufgrund des rückläufigen Jahresergebnisses haben sich die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.064 verringert.

F. FESTSTELLUNGEN ZUM RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

Gemäß § 9 Abs. 2 KUV NRW hat die Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR ein Überwachungssystem zur Risikofrüherkennung einzurichten, dass es ermöglicht, etwaige bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Seit Gründung der AöR zum 1. Januar 2011 erfolgt die Risikoüberwachung auch im Wirtschaftsjahr 2015 zunächst über eine eingerichtete Finanzbuchhaltung und die Sparten- und Kostenrechnung. Als Hauptbestandteil des Risikofrüherkennungssystems werden quartalsweise Plan-Ist Vergleiche zwischen Wirtschaftsplan und Finanzbuchführung durchgeführt. Die Plan-Ist Vergleiche mit entsprechender Abweichungsanalyse werden regelmäßig vom Vorstand an den Verwaltungsrat kommuniziert. Im Lagebericht gibt der Vorstand auch eine Risikoanalyse für gegenwärtige und zukünftig erwartete Risiken ab.

In 2015 wurde das Überwachungssystem überarbeitet und schriftlich niedergelegt. Auf Basis der jeweiligen Sparten umfasst es die Aspekte der Risikoidentifikation, Risikobewertung, Maßnahmen zur Risikobewältigung einschließlich der Risikokommunikation sowie der Risikoüberwachung, -fortschreibung und Dokumentation.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass grundsätzlich Risikoverantwortlichkeiten in der Verwaltung und beim Vorstand festgelegt wurden und die getroffenen Maßnahmen grundsätzlich zur Risikofrüherkennung geeignet sind.

**G. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-
AUFTRAGS NACH § 53 HGRG**

Unser Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2015 wurde um folgende Punkte erweitert:

- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- Darstellung der Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
- Darstellung von verlustbringenden Geschäften und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren,

Einzelheiten zu unserer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben sich aus Anlage 5 zu diesem Bericht.

Zur Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität sowie zu verlustbringenden Geschäften und deren Ursache verweisen wir auf Abschnitt E in diesem Bericht.

Die Prüfung gem. § 53 Abs. 1 HGrG für das Wirtschaftsjahr 2015 führte zu keinen Beanstandungen.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind keine Einwendungen zu dem als Anlage 1 bis 4 wiedergegebenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, Bergisch Gladbach, zu machen. Wir haben daher den gesetzlichen Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Anstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter

sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Bergisch Gladbach, den 27. Mai 2016

S+P Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard Clemens
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR
Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	PASSIVA	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	5.000.000,00	5.000.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5,51	71,57	II. Kapitalrücklage	3.536.088,84	3.536.088,84
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	4.112.417,74	1.907.367,09
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.886.956,15	1.665.641,20	IV. Jahresüberschuss	115.053,90	2.205.050,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.068,54	72.192,28		<u>12.763.560,48</u>	<u>12.648.506,58</u>
3. Anlagen im Bau	836.815,67	2.200.145,57	B. RÜCKSTELLUNGEN		
	<u>8.867.840,36</u>	<u>3.937.979,05</u>	1. Steuerrückstellungen	0,00	11.284,32
			2. sonstige Rückstellungen	655.625,04	543.694,66
				<u>655.625,04</u>	<u>554.978,98</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			C. VERBINDLICHKEITEN		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen	5.067.438,48	9.122.969,19	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 230.925,10 (EUR 0,00)	2.780.925,10	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.890,40	0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 229.309,46 (EUR 336.318,03)	229.309,46	336.318,03
2. Forderungen gegen die Stadt Bergisch Gladbach	1.997,74	0,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach		
3. sonstige Vermögensgegenstände	46.092,68	145.899,75	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 3.139.867,67)	0,00	3.139.867,67
	<u>84.980,82</u>	<u>145.899,75</u>	4. sonstige Verbindlichkeiten		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.437.828,95	3.501.861,54	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 63,90 (i.V. EUR 0,00)	63,90	0,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	499,70	0,00		<u>3.010.298,46</u>	<u>3.476.185,70</u>
			D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	29.109,84	29.109,84
				<u>16.458.593,82</u>	<u>16.708.781,10</u>
	<u>16.458.593,82</u>	<u>16.708.781,10</u>			

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	1.723.227,40	5.278.245,44
2. sonstige betriebliche Erträge	601.904,10	635.955,37
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	767.385,00	2.842.619,35
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	75.903,21	76.448,20
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.860,65	15.641,46
	<u>866.148,86</u>	<u>2.934.709,01</u>
4. Aufwendungen für Personalgestellung	489.426,63	494.906,37
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.400,00	5.400,00
b) soziale Abgaben	2.079,67	1.997,79
	<u>7.479,67</u>	<u>7.397,79</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	196.779,44	41.848,77
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	596.119,64	198.993,79
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.584,28	19.051,65
- davon aus Abzinsung € 7.138,00 (€13.000,00)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.105,06	20.603,88
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	159.656,48	2.234.792,85
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.211,90	5.158,37
12. sonstige Steuern	35.390,68	24.583,83
13. Jahresüberschuss	<u><u>115.053,90</u></u>	<u><u>2.205.050,65</u></u>

Anhang

**Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB)
für das Wirtschaftsjahr 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

1. Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 ist nach Paragraph 114a Abs. 10 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) unter Beachtung der Vorschriften der Kommunalunternehmensverordnung (KUV) in der zuletzt geänderten Fassung vom 19. September 2014 (GV. NRW. S. 616) und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Das gesetzliche Gliederungsschema der Bilanz wurde zur Erhöhung der Bilanzklarheit um die zusätzlichen Gliederungsposten

- zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen
- Forderungen gegen die Stadt Bergisch Gladbach
- sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach erweitert.

Darüber hinaus wurden in die Gewinn- und Verlustrechnung die zusätzlichen Gliederungsposten

- Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens
- Aufwendungen für Wirtschaftsförderung
unter dem Materialaufwand eingefügt
- und der Posten Aufwendungen für Personalgestaltung

ergänzt.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurden verschiedene Immobilien aufgrund ihrer voraussichtlich längerfristigen Nutzung durch den SEB aus dem Vorratsvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert. Betroffen waren die Grundstücke Hauptpostamt (mit Gebäude), Hauptstr. 243a, Kopfgrundstück/Jakobstraße und der Gleisanschluss Zinkhütte mit einem Buchwert von insgesamt 3.685.198,96 € (Vorjahr: 3.684.448,96 €). Eine zahlenmäßige Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte nicht.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurden entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibung vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden im Berichtsjahr nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linearen vorgenommen. Das Anlagegut „Parkplatz Kopfgrundstück“ wird danach über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren, das Anlagegut „Parkplatz Hauptstr. 243a“ über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren und das Wohngebäude „Flüchtlingsunterkunft“ über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Ansonsten basieren die angesetzten Nutzungsdauern auf den steuerlichen AfA-Tabellen. Abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten weniger als netto 410,00 € betragen (so genannte geringwertige Wirtschaftsgüter) werden in Anlehnung an die Bewertungsvorschriften des Paragraphen 6 Absatz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Ein Anlageabgang im Jahr des Zugangs wird nicht unterstellt.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen, zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die nach steuerlichen Vorschriften verpflichtend zu aktivierenden Bestandteile. Abwertungen auf den niedrigen beizulegenden Wert erfolgten im Wirtschaftsjahr nicht.

Die Bewertung der Forderungen, sonstiger Vermögensgegenstände und flüssigen Mittel erfolgt unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken. Die Zugangsbewertung erfolgte mit dem Nennwert.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurde den erkennbaren Risiken ausreichend und angemessen Rechnung getragen. Erwartete Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt und Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entsprechend nach § 253 II HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Spartenrechnung

Gemäß Paragraph 24 Kommunalunternehmensverordnung muss ein kommunales Unternehmen mit mehreren Betriebszweigen eine Spartenrechnung führen und am Ende des Wirtschaftsjahres eine Gewinn- und Verlustrechnung für jeden Unternehmenszweig aufstellen. Diese sind in den Anhang zu übernehmen und sind nachfolgend dargestellt:

Sparte 1 - Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung

Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung subsummiert den gesamten Grundstücksverkehr und die mit der Bewirtschaftung der Grundstücke zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge.

Die einzelnen Erträge und Aufwendungen der Sparte 1 können aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 183.780,46 € (Vorjahr: 2.286.922,09 €) das Geschäftsjahr 2015 ab.

	Grundstücksverkehr/ -bewirtschaftung	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	1.365.899,32	5.021.908,46
2. sonstige betriebliche Erträge	301.605,82	303.732,07
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	767.385,00	2.679.651,32
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	100,00	91,81
4. Aufwendungen für Personalgestellung	244.713,31	247.453,18
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	110.373,67	25.210,66
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	324.570,62	67.837,77
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.861,14	16.472,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.052,54	10.301,94
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	219.171,14	2.311.505,92
11. Außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	35.390,68	24.583,83
14. Jahresüberschuss	183.780,46	2.286.922,09

Sparte 2 - Parkplatzeinrichtungen

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkeinrichtungen aufgeführt.

Die einzelnen Erträge und Aufwendungen der Sparte 2 können aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Sparte Parkeinrichtungen schließt mit einem Überschuss von 22.887,12 € (Vorjahr: 3.462,42 €) ab.

	Parkplatzeinrichtungen	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	357.328,08	283.172,95
2. sonstige betriebliche Erträge	90.089,64	90.526,82
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00	66.759,60
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.760,65	124.456,81
4. Aufwendungen für Personalgestellung	73.413,99	74.235,96
5. Personalaufwand	7.479,67	7.397,79
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	83.240,98	14.226,96
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	225.707,66	74.911,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.715,75	3.090,58
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	32.099,02	8.620,79
11. Außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	9.211,90	5.158,37
13. Sonstige Steuern	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss	22.887,12	3.462,42

Sparte 3 - Wirtschaftsförderung/Tourismus

In dieser Sparte sind lediglich die Aufwendungen und Erträge, die den klassischen Wirtschaftsförderungsaktivitäten und dem Tourismus zuzuordnen sind, aufgeführt.

Die Sparte 3 schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von -91.613,68 € (Vorjahr: -85.333,86 €) Die einzelnen Aufwendungen und Erträge sind aus der beigefügten Tabelle zu entnehmen.

	Wirtschaftsförderung/ Tourismus	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	210.208,63	214.301,73
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00	-92,85
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	75.903,21	76.448,20
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	10,49
4. Aufwendungen für Personalgestellung	171.299,33	173.217,23
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.164,78	2.411,15
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	45.841,36	43.902,09
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	723,14	3.472,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.336,77	7.211,36
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-91.613,68	-85.333,86
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	0,00	0,00
14. Jahresfehlbetrag (-)	-91.613,68	-85.333,86

4. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Die Gesamtinvestitionen im Wirtschaftsjahr 2015 ohne Berücksichtigung von Umgliederungen aus dem Vorratsvermögen betragen 1.570.843,39 €.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der zweistöckigen "Parkpalette Buchmühle", die im April 2015 fertiggestellt und am 01.05.2015 in Betrieb genommen wurde, sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Herstellungskosten in Höhe von 433.001,45 € angefallen, denen im Vorjahr vereinnahmte Zuschüsse in Höhe von 425.000,00 € gegenüberstanden.

Der Zugang zu den Anlagen im Bau in Höhe von 1.452.021,42 € betrifft zu 1.284.624,29 € die Liegenschaft des ehemaligen Lübbecke-Verlagshauses mit den Ausgaben für den Umbau des Gebäudes. Die Flüchtlingsunterkunft wurde fertiggestellt und wird seit April 2015 vermietet. Die Herrichtung der Büroarbeitsplätze und der Umbau der Halle laufen bis ins Jahr 2016 hinein.

In Höhe von 159.395,68 € betrifft der Zugang zu den Anlagen im Bau den noch nicht fertiggestellten Büroumbau des Gustav-Lübbecke-Hauses.

Zu den jeweiligen Fertigstellungszeitpunkten erfolgte eine Umbuchung aus den Anlagen im Bau in die Bauten auf eigenem Grund und Boden.

Zum Bilanzstichtag verfügt die AÖR über Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 144.068,54 €. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Ausstattung der Parkeinrichtungen.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Stand	Stand
	01.01.2015				31.12.2015	01.01.2015				31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>													
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>													
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	198,19	0,00	0,00	0,00	198,19	126,62	66,06	0,00	0,00	192,68	5,51	71,57	
<u>II. Sachanlagen</u>													
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.697.065,37	3.775.748,91	0,00	2.619.455,95	8.092.270,23	3.142.24,17	173.889,91	0,00	0,00	205.314,08	7.886.956,15	1.665.641,20	
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.655,71	28.272,02	130.774,66	195.895,37	181.048,44	15.463,43	22.823,47	1.307,00	0,00	36.979,90	144.068,54	72.192,28	
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.200.145,57	1.452.021,42	0,00	-2.815.351,32	836.815,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	836.815,67	2.200.145,57	
	3.985.064,84	5.256.042,35	130.774,66	0,00	9.110.332,53	470.14,22	196.779,44	1.307,00	0,00	242.486,66	8.867.845,87	3.938.050,62	

5. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen zeichnet sich dadurch aus, dass vorwiegend Grundstücke enthalten sind, für die eine mittel- bis langfristige Entwicklung vorgesehen ist. Ganz konkret wurde das Gewerbegebiet „Obereschbach“ durch Vorbereitungsarbeiten verkaufsfähig gemacht.

Die ersten zwei Verkäufe von Gewerbegrundstücken erfolgten im Jahr 2014, zwei weitere zum Jahresbeginn 2015. Die ersten Unternehmen haben im Jahr 2015 dort ihren neuen Firmensitz bezogen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

6. Entwicklung des Eigenkapitals

	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	31.12.2015
	€	€	€	€
gezeichnetes Kapital	5.000.000,00 €	- €	- €	5.000.000,00 €
Kapitalrücklage	3.536.088,84 €	- €	- €	3.536.088,84 €
Gewinnvortrag	1.907.367,09 €	2.205.050,65 €	- €	4.112.417,74 €
Jahresüberschuss	2.205.050,65 €	115.053,90 €	2.205.050,65 €	115.053,90 €
	<u>12.648.506,58 €</u>	<u>2.320.104,55 €</u>	<u>2.205.050,65 €</u>	<u>12.763.560,48 €</u>

7. Entwicklung der Rückstellungen

7.1. Steuerrückstellungen

	01.01.2015	Inanspruch-	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	€	nahme	€	€	€
Körperschaftsteuer	7.452,52 €	7.452,52 €	- €	- €	- €
Gewerbsteuer	3.831,80 €	3.831,80 €	- €	- €	- €
	<u>11.284,32 €</u>	<u>11.284,32 €</u>	<u>- €</u>	<u>- €</u>	<u>- €</u>

Die Sparte 2 "Parkplatzeinrichtung" ist ein Betrieb gewerblicher Art i.S.d. § 4 Abs. 1 KStG und insofern auch ertragssteuerpflichtig.

7.2. sonstige Rückstellungen

	01.01.2015	Inanspruch-	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	€	nahme	€	€	€
Erschließungskosten	503.000,00 €	100.000,00 €	- €	170.500,00 €	573.500,00 €
ausstehende Rechnungen	19.794,66 €	19.794,66 €	- €	40.640,00 €	40.640,00 €
Prozesskostenrückstellung	- €	- €	- €	19.675,04 €	19.675,04 €
Aufbewahrungsrückstellung	- €	- €	- €	1.810,00 €	1.810,00 €
Jahresabschlussprüfung	17.850,00 €	15.000,00 €	2.850,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Erstellung Steuererklärungen	2.300,00 €	1.855,70 €	444,30 €	3.000,00 €	3.000,00 €
Jahresabschlusserstellung	750,00 €	- €	750,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
	<u>543.694,66 €</u>	<u>136.650,36 €</u>	<u>4.044,30 €</u>	<u>252.625,04 €</u>	<u>655.625,04 €</u>

Bei den Rückstellungen für noch erwartete Erschließungskosten ist in den Zuführungen ein Betrag von T€ 7 als Abzinsung saldiert.

8. Verbindlichkeiten

Der zunächst von der Stadt Bergisch Gladbach gewährte Kredit in Höhe von 2,7 Millionen € wurde im Jahr 2015 vollständig an die Stadt zurückgezahlt. Stattdessen wurde ein Kredit bei der Kreissparkasse Köln in derselben Höhe aufgenommen.

Die Sicherung über einen neuen Kredit war notwendig, um die weiteren Umbauarbeiten am Gustav-Lübbecke-Haus zu finanzieren. Die Tilgungsraten betragen 75.000 € pro Halbjahr.

Bis auf das v.g. Darlehen weisen sämtliche Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr aus. Insgesamt sind dies Verbindlichkeiten in Höhe von 472.920,96 € (Vorjahr: 3.476.185,70 €). Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als 5 Jahren betragen 600.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €). Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betragen 1.950.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €). Besondere Sicherheiten wurden für die Verbindlichkeiten nicht gestellt.

9. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtung

In der Bilanz 2015 ist eine Verbindlichkeit in Höhe von 111.030,90 € nicht passiviert, da diese Verbindlichkeit durch die SEB AöR bestritten ist und hierüber derzeit ein Klageverfahren anhängig ist.

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen

(a) Vertrag über die Erstattung der Personal- und Sachkosten sowie der Zahlung des Leistungsentgeltes für übernommene Aufgaben

Gemäß Vertrag mit der Stadt Bergisch Gladbach vom 17. Februar 2011, verpflichtet sich die Stadt Bergisch Gladbach, die tatsächlich entstandenen jährlichen Personalkosten für die personalgestellten Mitar-

beiter der SEB AÖR zu erstatten ebenso wie die Sach- und Gemeinkosten. Der Vertrag hat zunächst eine Laufzeit bis zum 31.12.2015 und verlängert sich, wenn und soweit die Abordnung der Beschäftigten verlängert wird. Die Abordnung der Beschäftigten wurde um weitere 5 Jahre verlängert, sodass sich der Vertrag über die Erstattung der Personal- und Sachkosten sowie der Zahlung des Leistungsentgeltes für übernommene Aufgaben ebenfalls um diese Zeit verlängert.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen in Höhe von 554.426,67 € (Vorjahr: 559.906,41 €) an die Stadt Bergisch Gladbach erstattet.

(b) Mietvertrag Tiefgarage Bergischer Löwe

Aus dem am 23. Juli 2012 mit der Stadt Bergisch Gladbach abgeschlossenen Mietvertrag über die Vermietung der im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach stehenden Tiefgarage Bergischer Löwe besteht die Verpflichtung einen jährlichen Mietzins in Höhe von brutto 128.044,00 € an die Stadt zu leisten. Der Vertrag ist für die Zeit vom 01.07.2012 bis zum 31.12.2013 geschlossen mit der Option, dass dieser bei Nichtkündigung jeweils um ein Jahr verlängert wird. Eine Kündigung ist bisher nicht erfolgt.

(c) Erbbaurechtsvertrag

Mit notariellem Erbbaurechtsvertrag vom 10. August 2012 wurde zugunsten der SEB AÖR (Erbbauberechtigter) ein Erbbaurecht seitens der Stadt Bergisch Gladbach zum Zwecke der Errichtung einer zweistöckigen Parkpalette durch die SEB AÖR auf einem im zivilrechtlichen Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach stehenden Grundstück eingeräumt. Der Erbbaurechtsvertrag sieht eine Laufzeit von 50 Jahren (bis 10.08.2062) und einen jährlich zu entrichtenden Erbbauzins von 14.260,00 € vor. Der Erbbauzins ist seit dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme fällig, demnach seit April 2015. Der genaue Erbbauzins ergibt sich aus der Schlussvermessung, die noch aussteht.

(d) Kreditvertrag

Das gewährte Darlehen der Kreissparkasse Köln in Höhe von 2,7 Mio. € ist mit jährlich 1,870 v.H. zu verzinsen. Die Zinsbindung gilt bis zum 30.09.2025. Getilgt wird der Kredit mit jeweils 75.000,00 € zum Ende des ersten sowie zum Ende des dritten Quartals.

10. Umsatzerlöse und weitere Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 1.723.227,40 € (Vorjahr: 5.278.245,44 €) sind vornehmlich auf die beiden Verkäufe im Gewerbegebiet „Obereschbach“ zurückzuführen. Dort konnten die Grundstücke zu einem Gesamtbetrag von 872.880,00 € veräußert werden.

Durch die Verpachtung und Vermietung der Bestandsliegenschaften konnten insgesamt 493.019,32 € (Vorjahr: 133.447,01 €) Erlöst werden.

Die Einnahmen aus Parkraumbewirtschaftung haben mit den drei Parkeinrichtungen Tiefgarage Bergischer Löwe und die Parkplätze am Bahnhof und an der Buchmühle sowie seit April 2015 die fertiggestellte Parkpalette Buchmühle im Jahr 2015 eine Höhe von 357.328,08 € (Vorjahr: 283.172,95 €) erreicht.

Der **Materialaufwand** in Höhe von 790.245,65 € (Vorjahr: 2.934.709,01 €) ist im Wesentlichen durch die Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens, welche sich durch den Verkauf ergeben, und die Mietaufwendungen für die Tiefgarage „Bergischer Löwe“ bestimmt.

Aufwendungen für Personalgestaltung

Die SEB AÖR beschäftigt mit Ausnahme von geringfügig Beschäftigten kein eigenes Personal. Das Personal wird von der Stadt Bergisch Gladbach gestellt. Hierüber existiert ein entsprechender Vertrag. Die Aufwendungen für die Personalgestaltung beliefen sich im Jahr 2015 auf insgesamt 489.426,63 € (Vorjahr: 494.906,37 €) und wurden durch die Stadt Bergisch Gladbach abgerechnet.

Aufgrund der Aufgabenübertragung durch die Stadt Bergisch Gladbach an die SEB AÖR werden insbesondere die Aufwendungen für Personalgestaltung und weitere Sachkosten über die vereinnahmten Leistungsentgelte von der Stadt, ausgewiesen unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen**, im Ergebnis ausgeglichen.

Im Berichtsjahr wurden **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 84.841,09 € (Vorjahr: 19.628,99 €) verausgabt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen i.H.v. 58.215,00 € um eine Zahlung an den Erwerber eines im Jahr 2014 veräußerten Grundstücks wegen reklamierter Mängel bei der Bodenbeschaffenheit sowie i.H.v. 23.698,06 € um über die gebildete Rückstellung hinausgehende Erschließungskosten für ein ebenfalls im Jahr 2014 veräußertes Grundstück.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Erschließungskosten ergibt sich ein Ertrag i.H.v. 7.138,00 €. Dieser wurde im Berichtsjahr unter den Zinsen und sonstigen Erträgen ausgewiesen.

11. Honorar des Abschlussprüfers

Der Aufwand des Jahresabschlussprüfers wurde auf 12.000,00 € geschätzt, sodass das Bruttohonorar 14.280,00 € nicht übersteigen sollte.

12. Organe

Organe der Anstalt sind:

- der Vorstand
- der Verwaltungsrat

Der Vorstand besteht aus einem Mitglied. Zusätzlich wurden zwei Prokuristen bestellt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war Herr Bernd Martmann vom Verwaltungsrat zum Vorstand der SEB AÖR bestellt. Die Bestellung ist zum 31.12.2015 planmäßig erloschen. Seit dem 1.1.2016 vertritt Herr Lutz Urbach als Verwaltungsratsvorsitzender die SEB AÖR bis ein neuer Vorstand bestellt wird. Ferner wurden Frau Barbara Hausschild und Herrn Martin Westermann Prokura erteilt.

Der Vorstand ist nicht Mitarbeiter der Gesellschaft, somit entfallen die Angaben zu den Bezügen.

Der Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR setzt sich wie folgt zusammen. Wiedergegeben wird dabei die Besetzung während des Wirtschaftsjahres 2015.

Vorsitzender
Stellvertretender Vorsitzender

Urbach, Lutz
Schmickler, Stephan

(Bürgermeister)
(Erster Beigeordneter)

Ordentliches Mitglied

1. Dr. Bernhauser, Johannes - Dipl.-Pädagoge
2. Bilo, Angelika - Architektin
3. Henkel, Harald - Diplom-Ökonom
4. Höring, Lennart - Referent
5. Kühl, Manfred - k.A.
6. Mömkes, Peter - Oberstudienrat
7. Willnecker, Josef - Kaufmann
8. Waldschmidt, Klaus W. - Rechtsanwalt
9. Neu, Gerhard - Techn. Zeichner

10. Komenda, Mirko - Augenoptiker
11. Ebert, Andreas - k.A.
12. Schundau, Edeltraud - Lehrerin i.R.
13. Dr. Steffen, Ulrich - Chemiker
14. Außendorf, Maik - IT-Consultant
15. Glamann-Krüger, Annette - PR-Beraterin
16. Heuser, Wolfgang - k.A.
17. Klein, Thomas Joachim - Ingenieur

persönliche Stellvertretung

1. Kraus, Robert Martin - Verwaltungsangestellter
2. de Lamboy, Bernd - Architekt
3. Schlaghecken, Friedhelm - Einzelhandelskaufmann
4. Maas, Karl Adolf - Rentner
5. Lehnert, Elke - Hausfrau
6. Wagner, Hermann-Josef - Fotolaborant
7. Schacht, Rolf-Dieter - Ingenieur
8. Zalfen, Michael - Kaufmännischer Angestellter
9. Orth, Klaus - k.A.
10. Kleine, Nikolaus - Betriebswirt
11. Nasshoven-Kroelling, Vanessa - k.A.
12. Meinhardt, Theresia - k.A.
13. Steinbüchel, Dirk - Dipl.-Verwaltungswirt
14. Weber, Dirk - k.A.
15. Dr. Fischer, Reimer(s. B.)
(bis 30.09.2014) - Dipl.-Ing. i.R.
Krell, Jörg (ab 01.10.2014) - Unternehmensberater
16. Schütz, Fabian T. - k.A.
17. Misini, Lucie - k.A.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine Aufwandsentschädigung entsprechend der Verordnung über die Entschädigung der Mitglieder kommunaler Vertretungen und Ausschüsse. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder in Höhe von 1.085,80 € gezahlt.

Bergisch Gladbach, den 31.03.2016

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR

Lutz Urbach

(Verwaltungsratsvorsitzender)

Lesee exemplar

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Anstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Anstalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bergisch Gladbach, den 27. Mai 2016

S+P Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard Clemens
Wirtschaftsprüfer

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB)

Lagebericht

**Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB)
für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2015 zum 31. Dezember 2015**

1. Grundlagen des Unternehmens

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat mit Beschluss vom 5. Oktober 2010 und mit Wirkung vom 1.1.2011 die Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB) als kommunale Einrichtung in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AÖR) gemäß § 114a Gemeindeordnung NRW (GO NRW) errichtet. Der Anstaltsgegenstand wird in der Satzung unter § 2 wie folgt definiert:

„Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR hat zur eigenverantwortlichen Erfüllung unter Übertragung der insoweit bestehenden hoheitlichen Aufgaben der Stadt Bergisch Gladbach auf die AÖR in dem gesetzlich möglichen Umfang folgende eigene Aufgaben:

- a. *Verwaltung und Entwicklung von eigenem und fremdem Grundbesitz im Rahmen der operativen Stadtentwicklung, d.h. Erwerb, Entwicklung, Erschließung sowie Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Abschluss und Veränderung von schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsverträgen zur Wohnraumversorgung und zur Wirtschaftsförderung gemäß Paragraph 107 Abs. 2 GO NRW sowie zu Zwecken des landschaftspflegerischen Ausgleichs. Dies erfolgt im Rahmen und nach Maßgabe der verbindlichen Vorgaben der Stadt Bergisch Gladbach im Hinblick auf die Umsetzung der planungsrechtlichen und städtebaulichen Ziele.*

Die vorgenannten Tätigkeiten können sowohl in eigenem Namen und für eigene Rechnung, als auch als Dienstleister für die Stadt Bergisch Gladbach oder deren Eigengesellschaften oder sonstige verselbstständigte Aufgabenbereiche der Stadt Bergisch Gladbach erfolgen.

Die Tätigkeit als Dienstleister umfasst insbesondere auch

- die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten gemäß der §§ 24 und 25 BauGB sowie*
- Grundstücksgeschäfte für Zwecke des Straßenbaus, Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Feuerschutzes*
- sonstige Grundstücksgeschäfte*

- b. *Administrative Betreuung des Vertragsbestandes aller Grundstücks- und Erbbaurechtsverträge, sowohl des eigenen als auch des Vertragsbestandes der Stadt Bergisch Gladbach oder von deren Eigengesellschaften oder sonstigen verselbstständigten Aufgabenbereichen der Stadt Bergisch Gladbach.*

- c. *Wirtschaftsförderung sowie die Förderung des Fremdenverkehrs.*

- d. *Die Erzeugung, Erwerb, Handel, Vertrieb, Speicherung und Umwandlung von Energie aller Art, insbesondere von alternativen und regenerativen Energiequellen sowie die Vornahme aller damit zusammenhängenden Ge-*

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)

schäfte, insbesondere auch die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen und fremden Grundstücken und Gebäuden."

Zur Ausgestaltung der Aufgabenwahrnehmung enthält die Satzung in den §§ 2 und 3 folgende Regeln:

„Der Gegenstand der Tätigkeit kann auch mittelbar verwirklicht werden, indem Beteiligungen an Gesellschaften gehalten und verwaltet werden und diese Gesellschaften den Gegenstand dann selbst unmittelbar verwirklichen."

„Der AÖR können weitere Aufgaben zur Wahrnehmung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach übertragen werden. Dies kann so erfolgen, dass die AÖR diese weiteren Aufgaben ebenfalls als eigene Aufgaben übertragen erhält oder die weiteren Aufgaben im Rahmen und im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach wahrgenommen werden."

„Die AÖR kann sich ferner an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies dem Anstaltszweck dient. Dabei ist sicherzustellen, dass die Haftung der Anstalt auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist."

„Die Anstalt ist berechtigt, anstelle der Stadt Bergisch Gladbach, Satzungen über Abgaben und Entgelte für die Benutzung oder Vorhaltung der Einrichtungen für die übertragenen Aufgaben zu erlassen."

„Die für den übertragenen Aufgabenkreis erlassenen Satzungen der Stadt Bergisch Gladbach behalten ihre Gültigkeit, bis die Anstalt im Rahmen ihrer Satzungshoheit eigene Satzungen für den jeweiligen Bereich erlassen hat."

„Das Personal der Anstalt wird von der Stadt vorübergehend, aber unbefristet ohne Dienstherrwechsel bzw. Arbeitgeberwechsel überlassen. Nähere Einzelheiten zu den Beziehungen zwischen der Anstalt und der Stadt Bergisch Gladbach sind gesondert vertraglich geregelt."

„Die Flächen in Neubaugebieten, die der Planung nach als öffentliche Verkehrs- und Versorgungsflächen ausgewiesen sind, gehen nach Ausbau und Widmung zurück in das Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach (Übertragungsverpflichtung)."

Innerhalb der SEB AÖR wird für die verschiedenen Wirtschaftszweige eine gesonderte Spartenrechnung geführt. Organe der Anstalt sind der Vorstand und der Verwaltungsrat. Der Vorstand besteht aus einem Mitglied. Um die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Anstalt sicherzustellen, wurden zusätzlich zwei Prokuristen bestellt. Beide Prokuristen sind ebenso wie der Vorstand einzeln vertretungsberechtigt und zum Abschluss von Grundstücksgeschäften autorisiert. Der Vorstand und die Prokuristen wurden durch den Verwaltungsrat bestellt.

Für den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR ist gemäß den §§ 26 und 27 der Kommunalunternehmensverordnung NRW (KUV NRW) zusammen mit dem Jahresabschluss ein Lagebericht entsprechend den Vorschriften des § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) aufzustellen. Dabei sind insbesondere der Geschäftsverlauf und die Lage des Betriebes so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Ferner

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB)

ist die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken zu erläutern.

Die Einrichtung führt die Bezeichnung „Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AÖR (SEB)“. Das Stammkapital beträgt 5 Mio. €.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Erträge und Aufwendungen

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 Umsatzerlöse in der Höhe von 1.723.227,40 € (Vorjahr: 5.278.245,44 €) erwirtschaftet. Hinzutreten sonstige betriebliche Erträge in einer Höhe von 601.904,10 € (Vorjahr: 635.955,37 €). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse von der Stadt Bergisch Gladbach (sog. Leistungsentgelte) für Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 597 T€ enthalten. Die sog. Leistungsentgelte werden seitens der Stadt Bergisch Gladbach für die auf Ebene der SEB AÖR im Zusammenhang mit der vollzogenen Aufgabenübertragung tatsächlich entstehenden Aufwendungen gezahlt. Im Ergebnis werden die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigten sog. Leistungsentgelte durch korrespondierende Aufwendungen neutralisiert.

Dem Gesamtertrag in Höhe von 2.325.131,50 € (Vorjahr: 5.914.200,81 €) stehen Aufwendungen für den Materialaufwand in Höhe von 866.148,86 € (Vorjahr: 2.934.709,01 €), Aufwendungen für die Personalgestellung in Höhe von 489.426,63 € (Vorjahr: 494.906,37 €), Personalaufwendungen in Höhe von 7.479,67 € (Vorjahr: 7.397,79 €) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen mit einem Betrag von 196.779,44 € (Vorjahr: 41.848,77 €), sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von 596.119,64 € (Vorjahr: 198.993,79 €) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen in der Höhe von 18.105,06 € (Vorjahr: 20.603,88 €) gegenüber.

Beachtet man die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge mit 8.584,28 € (Vorjahr: 19.051,65 €), so ergibt sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 159.656,48 € (Vorjahr: 2.234.792,85 €), das nach Abzug der erwarteten Ertragssteuerbelastung des steuerrelevanten Betriebes gewerblicher Art (BGA) „Parkplatzeinrichtungen“ in Höhe von 9.211,90 € (Vorjahr: 5.158,37 €) und der sonstigen Steuern in Höhe von 35.390,68 € (Vorjahr: 24.583,83 €) den Jahresüberschuss in Höhe von 115.053,90 € (Vorjahr: 2.205.050,65 €) für das Jahr 2015 ergibt.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)

Für die einzelnen Sparten stellt sich die Situation wie folgt dar:

Sparte 1 - Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung

Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung enthält alle Aufwendungen und Erträge, die im Zusammenhang mit dem Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie mit der Bewirtschaftung von Grundstücken entstanden sind.

In dieser Sparte entstehen naturgemäß die größten Aufwendungen und Erträge, da fast alle Projekte der SEB AÖR Grundstücksrelevanz besitzen. In 2015 wurden zwei Verkäufe im Gewerbegebiet Obereschbach getätigt. Die Flächen werden dort sukzessive verkauft; im Jahr 2014 wurden zwei Grundstücke veräußert, in 2015 weitere zwei, wiederum weitere zwei Verkäufe stehen in 2016 an, die voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte realisiert werden. Darüber hinaus wurden keine Verkäufe getätigt. Die Grundstücke „Am Eichenkamp“ wurden bis 2014 vollständig veräußert. Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 183.780,46 €, der sich zusätzlich zu den Verkäufen aus den Erlösen des Miet- und Pachtgeschäft zusammensetzt (Vorjahr 2.286.922,09 €).

Für das Grundstück am S-Bahnhof wird derzeit überprüft, ob ein Neubau als Ersatz für die abgängigen Stadthäuser zur Unterbringung der Stadtverwaltung realisiert werden kann. Bis dahin wird das Grundstück als provisorischer Parkplatz genutzt, der 2014 zur Behebung des Mangels an Parkplätzen für den Hol- und Bringverkehr am Busbahnhof, errichtet wurde.

Für das Grundstück "Lustheide" läuft zur Zeit ein Bauleitplanverfahren, dessen Ausgang darüber entscheidet, ob an dieser Stelle ein für die Stadt wichtiger Wirtschaftsförderungsimpuls in Form der Realisierung eines kleinen Gewerbegebietes erfolgen kann. Die Umsetzung des Projektes ist aufgrund des Widerstandes der Anlieger fraglich. Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit dem Voreigentümer wären keine Überschüsse für die SEB AÖR zu erwarten.

Das Grundstück an der Buchmühle konnte durch den Erwerb der benachbarten Liegenschaft vergrößert werden. Die Entwicklung der Gesamtfläche ist mittelfristig geplant.

Das Postamt in Bergisch Gladbach steht ab 2017 für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung, da entsprechende vertragliche Beziehung mit dem Mieter bis zum 31.12.2016 bestehen, die nicht einseitig gekündigt werden können. Erste Überlegungen zur Entwicklung der Liegenschaft werden aktuell durchgeführt.

Die Fortführung des Abrisses der verbleibenden Häuser im Bereich Reiser/Mondsrottchen und die dann folgende Neuparzellierung für den Verkauf, sind abhängig von der Beendigung der betreffenden Wohnraummietverträge in den noch nicht abgerissenen Gebäuden.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)

	Grundstücksverkehr/ -bewirtschaftung	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	1.365.899,32	5.021.908,46
2. sonstige betriebliche Erträge	301.605,82	303.732,07
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	767.385,00	2.679.651,32
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	100,00	91,81
4. Aufwendungen für Personalgestellung	244.713,31	247.453,18
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	110.373,67	25.210,66
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	324.570,62	67.837,77
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.861,14	16.472,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.052,54	10.301,94
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit	219.171,14	2.311.505,92
11. Außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	35.390,68	24.583,83
14. Jahresüberschuss	183.780,46	2.286.922,09

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR (SEB)

Sparte 2 - Parkraumbewirtschaftung

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkplatzeinrichtungen aufgeführt. Im Jahre 2015 sind hier Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der folgenden Parkeinrichtungen entstanden:

- Übergangsparkplatzes Buchmühle,
- Tiefgarage Bergischer Löwe,
- Provisorischer Parkplatz am Bahnhof,
- und die im April 2015 eröffnete Parkpalette Buchmühle.

Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 22.887,12 € (Vorjahr: 3.462,42 €).

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB)

	Parkplatzeinrichtungen	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	357.328,08	283.172,95
2. sonstige betriebliche Erträge	90.089,64	90.526,82
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00	66.759,60
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.760,65	124.456,81
4. Aufwendungen für Personalgestellung	73.413,99	74.235,96
5. Personalaufwand	7.479,67	7.397,79
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	83.240,98	14.226,96
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	225.707,66	74.911,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.715,75	3.090,58
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	32.099,02	8.620,79
11. Außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	9.211,90	5.158,37
13. Sonstige Steuern	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss	22.887,12	3.462,42

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)**Sparte 3 - Wirtschaftsförderung/Tourismus**

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge, die den klassischen Wirtschaftsförderungsaktivitäten und dem Tourismus zuzuordnen sind, aufgeführt. Alle grundstücksrelevanten Aufwendungen und Erträge werden in der Sparte 1 dargestellt, auch wenn sie Wirtschaftsförderungsbezug besitzen.

Die Sparte 3 schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von 91.613,68 € (Vorjahr: - 85.333,86 €) ab.

Wie bei anderen Institutionen der Wirtschaftsförderung ist auch für die SEB AÖR in der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus keine Kostendeckung zu erreichen, da ihr Nutzen in Form der Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen nicht im Bereich der Erlöse der SEB AÖR verbucht werden kann. Gleichwohl ist die Arbeit, die in dieser Sparte kaufmännisch abgebildet wird, von hoher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Bergisch Gladbach und seine Entwicklung.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)

	Wirtschaftsförderung/ Tourismus	
	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	210.208,63	214.301,73
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00	-92,85
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	75.903,21	76.448,20
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	10,49
4. Aufwendungen für Personalgestellung	171.299,33	173.217,23
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.164,78	2.411,15
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	45.841,36	43.902,09
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	723,14	3.472,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.336,77	7.211,36
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit	-91.613,68	-85.333,86
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	0,00	0,00
14. Jahresfehlbetrag (-)	-91.613,68	-85.333,86

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB)

2.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage der SEB AöR sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Bilanzsumme	16.458,6	16.708,8
Anlagevermögen	8.867,8	3.938,1
Umlaufvermögen	7.590,2	12.770,7
davon Vorräte	5.067,4	9.123,0
davon liquide Mittel	2.437,8	3.501,9
Eigenkapital	12.763,6	12.648,5
Eigenkapitalquote	77,5%	75,7%
Rückstellungen	655,6	555,0
Verbindlichkeiten	3.010,3	3.476,2

Wesentliche Investitionsprojekte in 2015 waren der Umbau des Gustav-Lübbe-Hauses und die Baureifmachung der Liegenschaft Hauptstraße 243a.

Zunächst wurde im Gebäudekomplex des Gustav-Lübbe-Hauses der Umbau des Flüchtlingstraktes im Rahmen des beschlossenen Budgets von 1,5 Mio. € abgeschlossen und zum 01.04.2015 an den Mieter übergeben. Seit dem wird der Bürotrakt saniert. Dafür wurde nach Vorliegen der vollständigen Kostenkalkulation das Budget mit Anpassung des Wirtschaftsplanes auf 1,5 Mio. € festgesetzt. Die Maßnahme wird im Wirtschaftsjahr 2016 fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Anschließend wird ein Anbau für das Stadtarchiv realisiert.

Die Baureifmachung der Liegenschaft Hauptstraße 243a zur Arrondierung der vorhandenen Grundstücke an der Buchmühle wurde im Rahmen des beschlossenen Budgets realisiert.

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurde ein Darlehen in der Höhe von 2,7 Mio. € von der Stadt Bergisch Gladbach in Anspruch genommen, das im Jahr 2015 durch einen Kredit von der Kreissparkasse Köln in gleicher Höhe abgelöst wurde.

Die Liquidität des Betriebes war zu jederzeit sichergestellt.

Maßgebliche Indikatoren für die SEB AöR sind die Einzelabschlüsse in den Spartenrechnungen. Da die jeweiligen Sparten ganz unterschiedlich zu bewerten sind, ist diese Einzelbetrach-

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR (SEB)

tung wichtiger als die Gesamtbetrachtung über den gesamten Betrieb.

Die Erlöse aus der Sparte Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung finanzieren in der Hauptsache den Betrieb, weshalb der Umsatz in dieser Sparte von besonderer Bedeutung ist. Auch wenn die Umsatzerlöse - vom Vorjahr 5.021.908,46 € auf 1.365.899,32 € in 2015 - deutlich zurückgegangen sind, zeigt sich, dass die Umsätze in dieser Sparte nachhaltig erlöst werden. Auch wenn die großen Grundstücksverkäufe nicht realisiert werden, können über Miet- und Pachteinahmen hohe sechsstellige Erlöse erzielt werden.

In der Sparte der Parkraumbewirtschaftung sind die Umsatzerlöse insgesamt gestiegen - von 283.172,95 € auf 357.328,08 €. Dies ist insbesondere durch die zusätzliche Parkeinrichtung Parkpalette Buchmühle zu begründen. Die erzielten Erlöse in dieser Sparte sind in den laufenden Betrieb zu investieren, um die Parkobjekte auf einem modernen und attraktiven Standard zu halten und damit Parkkunden in die Einzelhandelsbereiche an der oberen Hauptstraße zu locken.

Das Jahresergebnis der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus hat für den Gesamtbetrieb eine untergeordnete Rolle. Da diese Sparte in der Regel keine Umsätze erzielt, bestimmt sich die Höhe der Finanzierung dieser Sparte durch das Ergebnis der ersten Sparte sowie den Zuschuss der Stadt Bergisch Gladbach.

3. Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2015 eingetreten sind.

4. Prognosebericht

Das Jahresergebnis der SEB AöR wird maßgeblich durch das Ergebnis der Sparte 1 "Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung" beeinflusst. Insbesondere in den vergangenen Jahren war dies aufgrund der Grundstückeverkäufe im Reiser/Im Mondsrottchen im entwickelten Gebiet „Am Eichenkamp“ und im Gewerbegebiet „Obereschbach“ der Fall. Die anderen beiden Sparten Sparte 2 „Parkraumbewirtschaftung“ und Sparte 3 „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ waren im Verhältnis dazu weniger relevant für die Erwirtschaftung des Ergebnisses.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AÖR (SEB)

Dies wird sich in den nächsten Jahren durch weitere Verkäufe im Gewerbegebiet „Obereschbach“ und der Realisierung des zweiten Bauabschnittes im Reiser/Mondsröttchen sowie die Entwicklung der beiden innerstädtischen Liegenschaften des Hauptpostamtes und der Buchmühle fortsetzen. Die Projekte 1. Bauabschnitt Reiser/Im Mondsröttchen und Wohngebiet „Am Eichenkamp“ sind abgeschlossen. Alle Grundstücke wurden dort veräußert. Im Gewerbegebiet „Obereschbach“ wurden die ersten vier Verkäufe bereits getätigt. Weitere Verkäufe sind für das erste Halbjahr 2016 avisiert. Verkaufsbeschlüsse hat der Verwaltungsrat in seiner letzten Sitzung des Jahres 2015 bereits gefasst. Alle getätigten und noch zu erfolgenden Verkäufe in dem Gewerbegebiet wurden unter Beachtung des Grundsatzes "Qualität der Betriebe vor schneller Vermarktung" realisiert.

Die Umsatzerlöse in dieser Sparte sind insbesondere in dem Segment der Miet- und Pächterlöse zu erhalten, denn sie finanzieren langfristig den Betrieb und sorgen dafür, dass sie satzungsmäßig festgeschriebenen Aufgaben weiterhin umgesetzt werden können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass große gewinnbringende Entwicklungsprojekte nicht in jedem Wirtschaftsjahr zu erwarten sind.

Die Parkpalette Buchmühle wurde im ersten Quartal 2015 in Betrieb genommen. Gemeinsam mit der Tiefgarage Bergischer Löwe und den provisorischen Parkplätzen am Bahnhof und an der Buchmühle betreibt die SEB AÖR damit inzwischen vier Parkeinrichtungen mit insgesamt 320 Stellplätzen, die von besonderer Wichtigkeit für den Einzelhandel sind. Aufgrund des wegen Baumaßnahmen vorübergehenden Wegfalls des provisorischen Parkplatzes an der Buchmühle in 2016 wird sich der Umsatz insgesamt reduzieren. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Umsatzentwicklung der drei verbleibenden Einrichtungen leicht ansteigen wird.

Von hoher Bedeutung für die folgenden Betriebsjahre ist die Beantwortung der Frage, ob die Stadtverwaltung ihren Sitz an das Kopfgrundstück am Bahnhof verlegen wird. Eine Entscheidung dazu steht noch aus.

Durch den Ankauf des Gustav-Lübbe-Hauses konnte in dem Gebäude eine Flüchtlingsunterkunft hergestellt werden, die ab Mai 2015 bezogen wurde. Umgebaut wird seit dem der zweite Gebäudeteil, um ihn herzurichten für Verwaltungsdienststellen, die ab Mitte 2016 die Räumlichkeiten beziehen sollen. Im dritten Bauabschnitt wird schließlich ein Anbau für das Stadtarchiv realisiert. Damit wird das Objekt voll vermietet sein.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB)

Mit Wirkung zum 31.12.2015 ist die Bestellung des bisherigen Vorstands planmäßig erloschen. Für 2016 wird die Bestellung eines neuen Vorstands erwartet. Derzeit wird die SEB AÖR durch den Verwaltungsratsvorsitzenden vertreten.

5. Chancen- und Risikobericht

Für die SEB AÖR existiert ein Risiko- und Chancenmanagement, das geeignet ist als Risikofrüherkennungssystem Entwicklungen, die den Fortbestand des Betriebes gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen. Der Aufbau und die Struktur des Betriebes sind klar strukturiert und die Aufgaben sind voneinander abgegrenzt. Entsprechende Unterschriftsvollmachten und Stellvertretungen sind mit Ernennung des Vorstand auch der beiden Prokuristen geregelt. Die bevollmächtigten Personen sind im Rahmen einer Eigenschadenversicherung abgesichert. Der SEB fällt als Tochtergesellschaft der Stadt Bergisch Gladbach unter den Versicherungsschutz der städtischen Haftpflichtversicherung.

Aufgrund der geringen Größe des Betriebes und den regelmäßigen Betriebsbesprechungen und Abteilungsbesprechungen ist ein klares und durchlässiges Informationssystem gegeben, das gewährleistet, dass auf allen Ebenen Risiken früh erkannt werden können. Außerdem wird so persönlichen Fehleinschätzungen vorgebeugt.

Der SEB hat aufgrund seiner rechtlichen Besonderheit eine Stellung im Konzern, die ihn kurzfristig Sondersituationen aussetzen kann. Als Kommune, die ein strukturelles Defizit in seinem Haushalt aufweist, werden dringliche Investitionen trotz Finanzmisere umzusetzen sein. Beispielhaft zu nennen ist die Bereitstellung von Wohnraum zur Unterstützung der Flüchtlingsunterbringung. Die Übertragung dieser Sonderaufgaben bergen enorme Risiken, weil sie meist ungeplant und ohne gesondert geschultes Personal abzuwickeln sind. Hier sind insbesondere die Bestandteile des Risikofrüherkennungssystems zu beachten.

Diese Aufgaben bieten allerdings auch die Chance, den Betrieb langfristig durch gesicherte Miet- und Pachteinahmen zu finanzieren und die satzungsmäßig festgeschriebenen Aufgaben zu realisieren. Die SEB AÖR kann langfristig nur neue Entwicklungen umsetzen, wenn entsprechende Grundstücke angekauft werden können. Die Mittel dafür sind aus eigener Vermietungs- und Finanz-tätigkeit zu ziehen.

Die Finanzierung des Betriebes ist langfristig durch die Kreditverträge mit der Kreissparkasse Köln und der VR-Bank Bergisch Gladbach eG gesichert. Forderungen bestehen meist gegen

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB)

die Stadt Bergisch Gladbach, wo durch die enge Kooperation das Ausfallrisiko kaum vorhanden ist. Beim Verkauf von Liegenschaften wird das Ausfallrisiko von Forderungen dadurch minimiert, dass die Kaufsache erst nach Zahlung auf den Käufer übergeht. Wechselkursrisiken bestehen für die SEB AÖR nicht, da alle Transaktionen in der Währung Euro durchgeführt werden.

Es ist nicht erkennbar, dass bestandgefährdende Risiken vorliegen.

6. Feststellung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Nach § 26 Satz 2 KUV NRW ist im Lagebericht auch auf solche Sachverhalte einzugehen, die Gegenstand der Prüfung nach § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sind.

Im Berichtsjahr haben sich keine relevanten Sachverhalte im Zusammenhang mit der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes ergeben. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verwiesen.

Bergisch Gladbach, den 31.03.2016

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AÖR

Lutz Urbach
(Verwaltungsratsvorsitzender)

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

**Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die Ordnungsmäßigkeit der Geschäfts-
führungsorganisation anhand des folgenden Fragenkreises zu untersuchen und in seine Be-
richterstattung einzubeziehen.**

**1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte
Offenlegung der Organbezüge**

**a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die
Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche
Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für
die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürf-
nissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR hat einen Vorstand, der aus einer Person besteht. Darüber hinaus wurden zwei Prokuristen (Einzelprokura) mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken bestellt. Ist kein Vorstand vorhanden vertritt gem. § 2 Abs. 3 Kommunalunternehmensverordnung (KUV) der Verwaltungsratsvorsitzende die AöR.

Die Aufgaben des Vorstandes sind in § 5 der Satzung über die Anstalt öffentlichen Rechts „Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR“ vom 05. Oktober 2010, zuletzt geändert am 18. Oktober 2011 festgelegt.

Grundlagen für die Entscheidungsprozesse der AöR sind die Satzung der AöR sowie die zu be-
achtenden maßgeblichen gesetzlichen Regelungen.

Zuständiges Überwachungsorgan der AöR ist der vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach gewählte Verwaltungsrat. Dieser besteht aus einem Vorsitzenden und 17 weiteren Mitgliedern, für die im Verhinderungsfall jeweils Vertreter bestellt sind. Der Verwaltungsrat entscheidet in Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, Kommunalunternehmensverordnung sowie die Satzung der AöR übertragen wurden. Darüber hinaus entscheidet er in den vom Rat der Stadt ausdrücklich übertragenen Aufgaben. Wegen der Zusammensetzung des vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach gewählten Verwaltungsrates verweisen wir auf den Anhang, der als Anlage 3 diesem Bericht beigefügt ist.

Die Aufgaben des Verwaltungsrates sind in § 6 der o.g. Satzung festgelegt.

Die Organisationsstruktur ist der Größe des Unternehmens nach angemessen.

**b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden
Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt, am 18. März, 17. Juni, 9. September, und 16. Dezember 2015. Entsprechende Niederschriften liegen uns vor.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Vorstand war in 2015 in keinen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig; er ist Gesellschaftsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Bergisch Gladbacher Gütereisenbahnverkehrsgesellschaft mbH. Ferner ist der Vorstand Stellvertreter eines Mitgliedes der Gesellschafterversammlung der Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Es erfolgte keine entsprechende Darstellung im Anhang. Es wurden im Berichtsjahr Sitzungsgelder für die Mitglieder des Verwaltungsrates in Höhe von insgesamt T € 1 gezahlt.

Der Vorstand sowie seine Stellvertreter erhielten keine Vergütung von der AöR, da sie Beamte, bzw. Beschäftigte der Stadt Bergisch Gladbach sind. Im Rahmen der Personalgestellung werden die Personalaufwendungen der abgeordneten Beamten und Angestellten von der Stadt Bergisch Gladbach an die AöR belastet.

LESEEXEMPLAR

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Aufgrund der einfachen Struktur der AöR existiert kein schriftlicher Organisationsplan. Die Sparten Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung sind jeweils einem Prokuristen unterstellt. Die Abteilung Parkraumbewirtschaftung ist direkt dem Vorstand zugeordnet.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Während der Prüfung haben wir keine Hinweise erhalten, dass der Organisationsplan nicht eingehalten wurde.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention sind durch die Geltung der „Vergabe- und Rechnungsprüfungsordnung“ sowie durch die Geltung der „Dienstanweisung zur Verhütung und Bekämpfung von Korruption bei der Stadt Bergisch Gladbach“ für alle Mitarbeiter getroffen.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Aufgrund der flachen Struktur und der geringen Mitarbeiteranzahl erfolgen Arbeitsanweisungen und Vorgaben für die Entscheidungsprozesse unmittelbar durch den Vorstand bzw. durch einen der beiden Prokuristen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Aufbau- und Ablauforganisation nicht adäquat für die Geschäftstätigkeit der AöR im Berichtsjahr war.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Grundstücksverwaltungen erfolgt durch die Vertragssammlung sowie die jeweiligen Grundstücksakten; daneben werden chronologische Vertragsbücher geführt. Eine ordnungsgemäße Dokumentation ist somit gegeben.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Es wurde für das Berichtsjahr und für das Folgejahr ein Wirtschaftsplan, bestehend aus einem Erfolgs- und einem Vermögensplan erstellt. Ebenso wird eine mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung für einen Zeitraum von fünf Jahren gemäß den Bestimmungen der Kommunalunternehmensverordnung (KUV) erstellt. Hinsichtlich des gem. § 16 KUV vorgesehenen Stellenplan/Stellenübersicht wird auf den Stellenplan der Stadt Bergisch Gladbach verwiesen.

Das Planungswesen entsprach den Bedürfnissen der AöR.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Es werden regelmäßig Quartalsberichte erstellt, die über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans berichten. Außerdem erfolgen unterjährige Untersuchungen von Planabweichungen durch die regelmäßigen Plan-Ist-Vergleiche der AöR.

Die Quartalsberichte werden an den Verwaltungsrat kommuniziert. Bei Abweichungen bzw. Besonderheiten werden vom Vorstand Nachtragspläne erstellt, die dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Änderung des Wirtschaftsplanes dahingehend, dass das Investitionsbudget für die Instandsetzung eines Objekts und Herrichtung von Büroarbeitsplätzen im selbigen im Vermögensplan 2015 erhöht wurde.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Die Art und Größe des Rechnungswesens wird den Anforderungen der AöR gerecht. Es wird eine Spartenrechnung für die Sparten „Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung“, „Parkplatzeinrichtungen“ und „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ geführt.

Im Übrigen sind die Belege ordnungsgemäß angewiesen, ausreichend erläutert und übersichtlich abgelegt. Die laufende Führung der Bücher sowie die Erstellung des Jahresabschlusses wurde in 2015 an externe Dienstleister (Buchhaltungsbüro / Steuerbüro) fremd vergeben.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Liquiditätskontrolle und –steuerung ist durch die bestehenden Abläufe gewährleistet. Es wird monatlich über die Finanzbuchhaltung die Liquidität analysiert; darüber hinaus werden dem Vorstand regelmäßig die Bankkontoauszüge vorgelegt.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

Es bestand im Berichtsjahr ein Kontokorrentrahmen von T€ 300 bei der VR Bank eG Bergisch Gladbach. Die Ermächtigung für Kassenkredite im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2015 umfasst T€ 500.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs erfolgte im Berichtsjahr über eigene Bankkonten der AöR.

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Regelungen nicht eingehalten wurden.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Aufgrund der Geschäftstätigkeit sind nur in wenigen Bereichen monatlichen Abrechnungen von Entgelten notwendig, diese erfolgen als Dienstleistung durch die Fachabteilungen der Stadt Bergisch Gladbach. Grundsätzlich besteht ein Mahnwesen, das jedoch von untergeordneter Bedeutung ist.

Im Rahmen der „Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung“ bestehen lediglich Einzelsachverhalte, die durch den Vorstand nachgehalten werden.

Hinsichtlich der Sparte „Parkplatzbewirtschaftung“ ist durch einen externen Dienstleister die zeitnahe Abwicklung/Einzahlung von Parkentgelten auf das Bankkonto des AöR sichergestellt.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?**

Das aufgebaute Controlling entspricht den Anforderungen der AöR. Die der Unternehmensgröße entsprechend übersichtliche Kosten- und Erlösstruktur werden auf Sparten-Ebene überwacht; auf Basis des Wirtschaftsplanes erfolgten regelmäßige Plan-ist-Vergleiche.

Der Vorstand erstellte Quartalsberichte, die dem Verwaltungsrat vorgelegt wurden.

- h) **Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Es bestanden keine Tochtergesellschaften bzw. Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR**4. Risikofrüherkennungssystem**

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

In 2015 wurde das Risikomanagementsystem des AöR überarbeitet, insbesondere wurden die vorhandenen Abläufe und Mechanismen im Einklang mit § 9 KUV NRW dokumentiert.

Das Risikomanagementsystem umfasst folgende Komponenten:

1. Risikoidentifikation
2. Risikobewertung
3. Maßnahmen der Risikobewältigung einschließlich der Risikokommunikation
4. Aussagen zur Risikoüberwachung/Risikofortschreibung
5. Die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems

Bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems wurde berücksichtigt ist, dass im SEB relativ einfache und transparente Strukturen und Prozesse vorliegen und der Vorstand in alle wesentlichen Sachverhalte direkt einbezogen ist. Ferner erfolgt das Risikomanagementsystem getrennt nach den drei Sparten des SEB. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass im Wesentlichen Einzelsachverhalte (z.B. Grundstückskäufe /-verkäufe) das operative Geschäft prägen. Folglich ist das Risikomanagementsystem auch auf die Identifikation, Bewertung und Bewältigung von Risiken in solchen Einzelsachverhalten ausgerichtet.

Finanzwirtschaftliche Aspekte werden regelmäßig über die Monatsberichte intern analysiert. Schwerpunkt der Betrachtung ist die Entwicklung der Ertragslage der Sparten „Grundstücksverkehr“ und „Parkraumbewirtschaftung“ sowie die Liquiditätsbetrachtung der gesamten Anstalt. Quartalsberichte mit Analysen zu Plan-Ist-Abweichungen wurden zeitnah an den Verwaltungsrat kommuniziert.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Wir halten das implementierte Risikofrüherkennungssystem unter Berücksichtigung von Art, Umfang und Komplexität der Geschäftstätigkeit und der flachen Hierarchien im Prozess der Aufgabenerledigung für hinreichend geeignet, bestandsgefährdende Risiken zu vermeiden.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die vorgesehenen Maßnahmen sind spartenbezogen im Risikomanagementsystem schriftlich niedergelegt.

Daneben findet eine Dokumentation der tatsächlichen Umsetzung der Vorgaben des Risikomanagementsystems über die Quartalsberichterstattung, die mit Dienstleistern abgeschlossenen Verträge sowie Vertragsakten / Projektakten statt.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Das derzeitige Risikomanagementsystem wurde in 2015 überprüft und dokumentiert. Auskunftsgemäß sollen Überprüfungen und Aktualisierungen der Maßnahmen anlassbezogen bei Änderungen im aktuellen Geschäftsumfeld sowie bei Änderungen von Geschäftsprozessen und Funktionen erfolgen.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

Auskunftsgemäß wurden bis zum 2. März 2015 ausschließlich Derivate zur Zinssicherung ohne spekulativen Charakter und Risikoanteile eingesetzt. Es handelte sich hierbei um ein EONIA-Zinssatzswap zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken.

Weitere solchen Finanzinstrumente lagen in 2015 nicht vor. Da es sich bei dem Einsatz dieser Finanzinstrumente um anlassbezogene Einzelfallentscheidungen handelt, wurde auf eine schriftliche Dokumentation des Geschäftsumfangs zum Einsatz solcher Finanzinstrumente verzichtet.

b) Werden Zinsderivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Bis zum 2. März 2015 bestand ein Zinsderivat, welches auskunftsgemäß zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung eingesetzt wurde. Insoweit wird auf Punkt a) verwiesen. Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Zinsderivate.

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung

Die operative Verwaltung für den im März ausgelaufenen Zinsswap erfolgte bei der Stadt Bergisch Gladbach, da das im Jahr 2012 abgeschlossene Zinsswapgeschäft in einem Rahmenvertrag zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Kreditinstitut (Commerzbank AG, Frankfurt am Main) eingebunden war. Im Berichtsjahr lag lediglich bis zum 2. März 2015 ein Zinsswap zur Sicherung eines Darlehens (Nominalbetrag von 2,7 Mio. €) vor.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Eine Erfolgskontrolle erfolgt nicht, da solche Geschäfte nicht getätigt werden.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Schriftliche Arbeitsanweisungen bestehen aussagegemäß nicht, da die Geschäfte ausschließlich vom Vorstand abgewickelt werden.

Sollten weitere Finanzinstrumente eingesetzt werden, empfehlen wir, Arbeitsanweisungen zu erlassen.

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Hierzu wird auf Punkt e) verwiesen.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR

6. Interne Revision

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine eigene Revisionsabteilung wurde aufgrund der Betriebsgröße und der einfachen Strukturen der AÖR nicht eingerichtet. Im Konzern „Stadt Bergisch Gladbach“ werden objektive und unabhängige Prüfungen durch das städtische Rechnungsprüfungsamt durchgeführt. Die Satzung der AÖR und die Rechnungsprüfungsordnung der Stadt Bergisch Gladbach regeln, dass das Rechnungsprüfungsamt der Stadt auch Prüfungen im Stadtentwicklungsbetrieb vorzunehmen hat.

Prüfungen werden hierbei anlassbezogen, insbesondere bei Ausschreibungen vorgenommen.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Bergisch Gladbach arbeitet selbständig, unmittelbar und eigenverantwortlich und ist nach der Gemeindeordnung (§104 GO NRW) dem Rat unmittelbar verantwortlich und in seiner sachlichen Tätigkeit ihm unmittelbar unterstellt. Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist das Rechnungsprüfungsamt unabhängig und frei von fachlichen Weisungen. Die Gefahr von Interessenkonflikten ist daher nicht ersichtlich.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Tätigkeitsschwerpunkte sind regelmäßig Ausschreibungs- und Vergabeverfahren.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Eine Abstimmung erfolgte nicht.

5. **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Aussagegemäß sind keine bemerkenswerten Mängel aufgedeckt worden.

6. **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Bei Ausschreibungs- und Vergabeverfahren sind die Anmerkungen der Prüfberichte des Rechnungsprüfungsamtes umzusetzen und die Vorgänge anschließend erneut vorzulegen.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Aus den Protokollen der Verwaltungsratssitzungen geht hervor, dass die gemäß §§ 5 bis 7 der Satzung der AÖR zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen dem Verwaltungsrat vorgelegt wurden.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Ausweislich der laufenden Buchhaltung wurden keine Kredite an den entsprechenden Personenkreis gewährt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Solche Maßnahmen wurden auskunftsmäßig nicht vorgenommen. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Hinweise auf solche Maßnahmen gefunden.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Abweichungen konnten von uns nicht festgestellt werden.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR**8. Durchführung von Investitionen**

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen wurden im Rahmen des Wirtschaftsplanes beschlossen. Bei Erreichung der in der AöR-Satzung bestimmten Höhe wird der Verwaltungsrat eingeschaltet. Für die geplanten Investitionen bestehen Verantwortlichkeiten bei den zuständigen Projektleitern, die auch für die Vor- und Nachkalkulation zuständig sind.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Grundsätzlich gelten die Vorschriften nach VOB/VOL in Bezug auf das Landesrecht. Ferner ist die AöR in die Rechnungsprüfungsordnung der Stadt Bergisch Gladbach sowie in die Vergabeordnung für die Vergabe von Leistungs- und Lieferaufträgen der Stadt Bergisch Gladbach einbezogen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit der Preise zu ermöglichen.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Es erfolgt grundsätzlich eine Vor- und Nachkalkulation durch die Projektverantwortlichen, die an den Vorstand und ggf. auch an den Verwaltungsrat kommuniziert wird.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Das Investitionsbudget 2015 bzgl. der Instandsetzung eines Gebäudeobjekts sowie der Herichtung von Büroarbeitsplätzen im selben Objekt wurde überschritten. Die Überschreitung wurde durch eine Wirtschaftsplanänderung berücksichtigt. Die Mehrinvestition wurde aus Eigenmitteln finanziert. Weitere Projektbudgets wurden im Berichtsjahr nicht überschritten.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Auskunftsgemäß und ausweislich der Buchhaltung wurden keine Leasingverträge abgeschlossen. Die Ausschöpfung von Kreditlinien wurde von uns nicht festgestellt.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

9. Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Auskunftsgemäß erfolgten die Auftragsvergaben gemäß VOB, VOL und VOF.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die einschlägigen Vergaberegelungen nicht beachtet werden.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Auskunftsgemäß werden bei solchen Geschäften Vergleichsangebote eingeholt.

Leseebeispiel

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Durch den Wirtschaftsplan 2015, der einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage der AöR gibt, die Vorlage von Quartalsberichten sowie durch die stattfindenden Sitzungen wird der Verwaltungsrat ausreichend informiert. Bei Besonderheiten erfolgt auskunftsgemäß eine unmittelbare Kommunikation zwischen dem Vorstand und dem Verwaltungsratsvorsitzenden.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Durch die Berichterstattung an den Verwaltungsrat wurden alle wesentlichen Faktoren der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der AöR abgedeckt.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Wesentliche Vorgänge wurden durch den Wirtschaftsplan für das neu beginnende Wirtschaftsjahr festgelegt und durch den Verwaltungsrat beschlossen. Ferner erfolgt eine Berichterstattung wesentlicher Sachverhalte über die vierteljährlichen Verwaltungsratssitzungen.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen haben wir nicht festgestellt.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Die Sitzungsprotokolle des Verwaltungsrates enthalten keine Hinweise auf solche Berichterstattungen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Solche Anhaltspunkte bestanden im Berichtsjahr nicht.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Seit dem 8. August 2013 besteht eine Eigenschadenversicherung für die AöR. Demnach gilt eine Vollversicherung für Vermögensschäden bis zu einer Höhe von T€ 500.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Anhaltspunkte für Interessenskonflikte haben wir nicht festgestellt.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Arbeiten haben wir kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen oder ungewöhnliche Bestände festgestellt.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände sind von uns nicht festgestellt worden.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

12. Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Auf die Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage unter Abschnitt E im Hauptteil dieses Berichtes wird hingewiesen.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Die AöR hält keine Anteile an Tochtergesellschaften oder Beteiligungen. Insofern ist der Punkt nicht einschlägig.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die AöR hat im Berichtsjahr selber unmittelbar keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

LESEZEITUNG

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote der AöR beläuft sich zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres auf 77,5 % (Vorjahr: 75,7 %); die leichte Verbesserung ist durch die Gewinnthesaurierung bei gleichzeitig nahezu unveränderter Bilanzsumme begründet. Finanzierungsprobleme aufgrund zu niedriger Eigenkapitalausstattung sind nicht ersichtlich.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Aus prüferischer Sicht ist dies nicht zu beanstanden.

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Im Wirtschaftsjahr 2015 erwirtschaftete die AöR in den einzelnen Sparten folgende Jahresergebnisse:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Wirtschaftsförderung/Tourismus	-91.613,68	-85.333,86
Parkplatzeinrichtungen	22.887,12	3.462,42
Grundstücksverkehr/-bewirtschaftungen	183.780,46	2.286.922,09
	<u>115.053,90</u>	<u>2.205.050,65</u>

Zu weiteren Details verweisen wir auf die Spartenrechnungen im Anhang und Lagebericht, die diesem Bericht als Anlage 3 und 4 beigefügt sind.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Die Jahresergebnisse der Sparten „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ und „Parkplatzeinrichtungen“ sind nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt. In der Sparte „Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung“ spiegelt sich der Verkauf von Grundstücken wieder. Hier sind grundsätzlich größere Ergebnisschwankungen in Abhängigkeit vom Umfang der getätigten Grundstücksverkäufe möglich. Ferner werden in dieser Sparte die Ergebnisse aus der Vermietung von Immobilien ausgewiesen.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Anhaltspunkte für die Abwicklung von Leistungsbeziehungen zu unangemessenen Konditionen haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Aspekt war in 2015 nicht einschlägig.

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Im Berichtsjahr wurden keine verlustbringenden Einzelgeschäfte identifiziert, die die Vermögens- und Ertragslage wesentlich beeinflussen. Auf die Spartenrechnung unter Punkt 14a wird verwiesen.

Die Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus ist als Zweckbetrieb der AöR ohne wesentliche Einkünfte planmäßig defizitär.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Keine Erfordernisse, vgl. Ausführungen zu Frage 15. a).

Lesee exemplar

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 115.053,90 € (im Vorjahr T€ 2.205) erzielt, der mit 183.780,46 € (im Vorjahr T€ 2.287) aus der Sparte „Grundstücksverkehr/-bewirtschaftung“ und mit 22.887,12 € (im Vorjahr T€ 3) resultiert. Die Sparten „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ hat einen Fehlbetrag in Höhe von – 91.613,68 € (im Vorjahr T€ -85 erwirtschaftet).

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Aufgrund des Jahresüberschusses war es nicht notwendig, besondere Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage einzuleiten.

Lesee exemplar