

verkürzter

# **Bericht**

**über die**

**Jahresabschlussprüfung 2011**

**der**

**Zukunft Emden GmbH**

## ZUKUNFT EMDEN GMBH, EMDEN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

## AKTIVA

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	48.173.700,96	51.047
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.556,00	25
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>3.292.391,44</u>	0
	51.486.648,40	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	35
2. Beteiligungen	<u>1.500,00</u>	1
	<u>51.500,00</u>	
	51.538.148,40	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	682.422,44	1.001
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>338.325,09</u>	121
	1.020.747,53	
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.241.178,14</u>	1.289
	2.261.925,67	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>27.981,50</u>	18
	<u>53.828.055,57</u>	<u>53.537</u>

## PASSIVA

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	8.400.000,00	1.177
II. Kapitalrücklage	401.541,79	7.144
III. Gewinnrücklagen	<u>463.644,40</u>	481
	9.265.186,19	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	42.100,00	82
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.859.748,95	31.732
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.185,21	600
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.126.869,88	10.884
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.092.328,96</u>	1.342
	44.426.133,00	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>94.636,38</u>	95
	<u>53.828.055,57</u>	<u>53.537</u>

## ZUKUNFT EMDEN GMBH, EMDEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

	2011 EUR	2010 TEUR
1. Umsatzerlöse	6.592.276,71	6.172
2. Sonstige betriebliche Erträge	107.910,08	1.125
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	497
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	268.248,91	262
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>66.103,25</u>	65
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	334.352,16	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.954.832,93	2.780
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	936.782,45	1.048
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	6.860,44	3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.131,39	47
	<u>1.980.145,90</u>	<u>2.131</u>
	<u>-2.010.416,85</u>	
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	463.802,40	470
11. Sonstige Steuern	<u>158,00</u>	0
<b>12. Jahresüberschuss</b>	463.644,40	470
13. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>463.644,40</u>	470
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<u>0,00</u>	0

## V. Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Unser Prüfungsauftrag hat sich auch auf die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG erstreckt.

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard IDW PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in **Anlage 7** zusammengestellt.

Nach unserem Ermessen wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Satzungsbestimmungen und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt.

Unsere Prüfung, die keine Gesamtbeurteilung über die Geschäftsführung darstellt, hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserem Ermessen keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

## VI. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir der Zukunft Emden GmbH, Emden, für die Buchführung 2011 und den als **Anlagen 1 bis 3** beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie den in **Anlage 4** wiedergegebenen Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Zukunft Emden GmbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Zukunft Emden GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 und § 29 EigBetrVO Nds 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 und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720) durchgeführt. Ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplanes beurteilt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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.

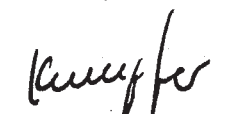
Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung der Zukunft Emden GmbH für das Geschäftsjahr 2011 entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität geben zu Beanstandungen keinen Anlass. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt."

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 (Bilanzsumme EUR 53.828.055,57; Jahresüberschuss EUR 463.644,40) der Zukunft Emden GmbH haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstattet.

Oldenburg, den 15. August 2012

PKF ARBICON ZINK KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
(Rohsiepe)  
Wirtschaftsprüfer

  
(ppa. Kumpfer)  
Wirtschaftsprüfer

**Feststellungsvermerk  
zum Jahresabschluss 2011**

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht der Gesellschaft

**Zukunft Emden GmbH**

für das **Geschäftsjahr 2011**, sowie der Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**PKF ARBICON ZINK KG, Oldenburg**

zum **Jahresabschluss 2011**, werden zur Kenntnis genommen. Ergänzende Prüfungsfeststellungen werden nicht getroffen.

Emden, den 22.10.2012  
Stadt Emden  
- Rechnungsprüfungsamt-

  
(Stomberg)  
Amtsleiterin

  
(Valentin)  
Prüferin

**Zukunft Emden GmbH**  
Emden

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**

**Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die Wirtschaft in vielen Märkten erholt. Die deutsche Automobilindustrie konnte 2011 wesentlich erfolgreicher sein als im Jahre 2010. Nach den Zahlen des KBA in Flensburg wurden bei den PKW rund 3,17 Millionen Neuzulassungen gezählt. Das entspricht im Vergleich zu 2010 eine Steigerung von 257.000 Autos oder 8,8 Prozent. Auch der Export zeigte sich gestärkt. So wurden in 2011 von deutschen Herstellern 4,5 Millionen Wagen exportiert. Das waren sieben Prozent mehr als in 2010.

Maßgeblichen Anteil an dieser guten Entwicklung in der Autoindustrie hatte in 2011 der Volkswagenkonzern. Mit 8,3 Millionen ausgelieferten Fahrzeugen weltweit konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von über eine Millionen Fahrzeugen erreicht werden.

Auch das Werk in Emden hat in 2011 mit mehr als 265.000 produzierten Autos eine Steigerung von knapp 40.000 Autos gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Werkleitung rechnet auch für das Jahr 2012 mit einer stabilen Auslastung und der Fertigung von gut 250.000 Autos.

Die Rahmenbedingungen des Hauptgeschäftsfeldes der Gesellschaft, der Industriepark Frisia, sind somit auch für die Zukunft als positiv und gesichert anzusehen.

Deutlich wird dies auch dadurch, dass mit der im Geschäftsjahr 2011 begonnenen Errichtung einer weiteren Halle für die Firma Sitech zukünftig über 80.000 qm Hallen und Büroflächen vermietet sein werden.

Nach noch nicht einmal neun Jahren nach der Entscheidung des Gesellschafters zum Projekt Industriepark Frisia werden dann im Laufe des kommenden Jahres insgesamt ca. 1.500 Arbeitsplätze im Park geschaffen sein.

Dies zeigt wie richtig und wegweisend die Entscheidung im Jahre 2003 war und dass mit der damit verbundenen konzeptionellen Arbeit und Umsetzung durch die Gesellschaft eine wesentliche Stärkung des Wirtschaftsstandortes Emden erreicht wird.



Die Durchführung des Projektes „Aufbau eines Branchennetzwerkes Logistik und des Clustermanagements“ im Gebiet der Wachstumsregion „Ems-Achse“ im Rahmen der projektbezogenen Wirtschaftsförderung für den Gesellschafter verläuft erfolgreich. Dies zeigt die ständig ansteigende Zahl der Mitglieder aus der Logistikwirtschaft im Netzwerk, aber insbesondere auch die Teilnahme der Mitglieder und Interessierten aus der Branche an den Veranstaltungen des Netzwerkes.

### **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die von der Geschäftsführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorgeschlagene Kapitalerhöhung ist im Geschäftsjahr 2011 durchgeführt worden. Sie erfolgte durch die Umwandlung von Rücklagen und Zuführung in das Stammkapital. Zusätzliche Liquidität wurde der Gesellschaft im Rahmen der Stammkapitalerhöhung nicht zugeführt.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt damit 8,4 Millionen EUR und ermöglichte aus eigenen Möglichkeiten den Bau einer weiteren Halle durch Finanzierung am Kreditmarkt. Diese Finanzierung ist ebenfalls wiederum über einen langfristigen Mietvertrag abgesichert. Mit dem Bau der Halle wurde im Herbst 2011 begonnen. Fertigstellung wird im Frühjahr 2012 sein.

Mit dem Bau dieser Halle erfolgt erstmals im Industriepark Frisia die Errichtung einer Photovoltaikanlage in Kooperation mit der Emdener Energie GmbH und in Abstimmung mit dem Mieter der Halle. Die Anlage wird mit einer Leistung von 575 kW und einem voraussichtlichen Ertrag von 475.000 kWh pro Jahr eine der größten in Emden sein.

Die laufende Ertrags- und Finanzlage ist auch für die kommenden Jahre aufgrund der bestehenden Mietverträge gesichert. Das Jahresergebnis pendelt sich auf konstantem Niveau ein. Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Der Industriepark trägt sich sowohl aus Liquiditäts- als auch Ertragssicht aus eigenen Einnahmen und bedarf keiner Betriebsmittelzuschüsse seitens des Gesellschafters.

Neuinvestitionen müssen aber durch Darlehensaufnahme ohne Sicherheitsstellung des Gesellschafters bzw. aus eigenen Möglichkeiten der Gesellschaft durchgeführt werden.

## **Chancen und Risiken**

Durch den Abschluss der mittelfristigen Mietverträge und deren Absicherung ist seitens der Geschäftsführung das konjunkturelle Risiko, soweit beeinflussbar, weithin eingeschränkt. Fortgang von Mietern bzw. sich anschließende Neuvermietung haben zu keinem Mietausfall geführt.

Die Prognosen aus und für die Automobilbranche geben keine Veranlassung diese Einschätzung zu ändern.

In 2011/12 auslaufende Mietverträge wurden bzw. werden aufgrund der bestehenden oder im Rahmen des B8 erwarteten Zulieferverträge der Mieter verlängert.

## **Nachtragsbericht**

Der für das Jahr 2014 anstehende Modellwechsel vom Passat B7 zum B8 führt seit dem Frühjahr zu einer stark ansteigenden Nachfrage verschiedener Firmen nach Möglichkeiten sich im Industriepark Frisia anzusiedeln.

Hinzu kommt die konzernweite Fertigungsumstellung (MQB), die große bzw. neue Anforderungen an vorhandene Strukturen, die Zulieferer und das Werk Emden stellen. Diese werden für die Gesellschaft nur durch den Neubau von Hallen bzw. Umbau vorhandener Hallenkapazitäten umzusetzen sein.

Es wird in den nächsten zwei Jahren für die Gesellschaft eine sehr große Herausforderung sein, die zukunftsweisenden aber auch den Bestand und den Standort sichernden Anforderungen an den Industriepark mit Hilfe des Gesellschafters umzusetzen.

Emden, den 15. August 2012

(Heinz Steenhardt)