

verkürzter

# **Bericht**

**über die**

**Jahresabschlussprüfung 2015**

**der**

**Zukunft Emden GmbH**

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Zukunft Emden GmbH Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung von Bauten, Emden

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	55.727.710,71		54.152.865,41
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.124,00		41.136,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>187.439,65</u>	55.946.274,36	3.032.683,94
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	102.500,00		102.500,00
2. Genossenschaftsanteile	<u>1.500,00</u>	104.000,00	1.500,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	454.698,98		286.363,91
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.819.402,59</u>	4.274.101,57	3.196.882,56
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.037.462,81	3.880.886,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		74.621,77	65.376,80
		<hr/>	<hr/>
		61.436.460,51	64.760.195,23
		<hr/>	<hr/>

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Zukunft Emden GmbH Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung von Bauten, Emden

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		11.685.820,00	11.685.820,00
II. Kapitalrücklage		432.140,59	432.140,59
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		2.146.557,82	1.988.687,22
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	194.651,00		34.277,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>70.416,16</u>	265.067,16	201.880,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.267.147,77		28.905.945,93
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.280,54		1.037.150,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.914,57		87.640,46
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.359.430,85</u>	46.889.773,73	20.369.552,27
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		17.101,21	17.101,21
		<hr/>	<hr/>
		61.436.460,51	64.760.195,23
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Zukunft Emden GmbH Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung von Bauten, Emden

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		8.016.825,48	7.561.048,82
2. sonstige betriebliche Erträge		169.726,49	389.232,93
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	638.554,11		525.149,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>170.858,53</u>	809.412,64	173.200,65
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.576.891,23	3.411.911,56
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.541.590,66	1.068.014,52
6. Erträge aus Beteiligungen		30,00	30,00
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		770,83	339,16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.907.884,73	1.925.634,96
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>82.295,76</u>	<u>76.743,79</u>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		269.277,78	769.995,94
11. außerordentliche Aufwendungen		<u>3.767,78</u>	0,00
<b>12. außerordentliches Ergebnis</b>		3.767,78-	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	94.041,00		158.789,00
14. sonstige Steuern	<u>13.598,40</u>	107.639,40	666,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<u>157.870,60</u>	<u>610.540,94</u>
Übertrag		157.870,60	610.540,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Zukunft Emden GmbH Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung von Bauten, Emden

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		157.870,60	610.540,94
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		157.870,60	610.540,94
		<hr/>	<hr/>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		0,00	0,00
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Vor Bekanntwerden des Abgasskandals im Zusammenhang mit der Dieselmotorthematik im September 2015 war Volkswagen als „Europas Nummer eins“ in den ersten sechs Monaten gemessen an den Verkaufszahlen weltweit der größte Autohersteller – ein aufgrund des Skandals befürchteter, gravierender Absatzeinbruch im Herbst und der Folgezeit blieb erfreulicherweise aus (aktuell haben sich die Verkaufszahlen sogar wieder deutlich erholt). Zudem schlug der VW-Konzern im Emdener Hafen bis Ende 2015 über 1,4 Mio. Kraftfahrzeuge um.

Gleichwohl machen der Imageschaden nach der Dieselmanipulation und der drohende Kostendruck der Automobilbranche zu schaffen. Und es ist festzustellen, dass in dem in Emden produzierten Passat zu 80% Diesel Aggregate verbaut werden.

Daher gab es durch den Verkaufsstart des E-Passats im Herbst des Jahres 2015 und die Forderung nach einem „vierten Modell“ wieder positive Signale, die gleichzeitig auch der Sicherung und Fortentwicklung des Emdener VW-Standortes zukommen. Dadurch entstehen neue Potentiale, die auch für Emden von größer werdender Bedeutung sind und neue Chancen für die Zukunftsfähigkeit des Autoproduktionsstandortes eröffnen.

Doch sind die derzeitigen Herausforderungen der Automobilindustrie erheblich. Während für eine zunehmende Anzahl von Kunden nicht mehr nur PS-Stärke, Geschwindigkeit und Ästhetik zählt, sondern stattdessen umweltfreundliche Fahrzeuge oder Pkw-Verzicht in Betracht gezogen werden, nimmt der globale Wettbewerbsdruck zu. Neben den immensen Anstrengungen, die der Konzern hierbei selbst zu bewältigen hat, steigt der Druck auf die Zulieferer und wirkt sich damit auch auf den Zuliefererteil am Standort Emden aus.

Mit über 9.000 Beschäftigten ist das Werk Emden der größte industrielle Arbeitgeber westlich von Bremen und nördlich des Ruhrgebietes. Die Betreuung des „just in time/just in sequence“ (JIT/JIS) Zuliefererteils im Industrie- und Gewerbecampus mit rund 1600 Beschäftigten durch die Zukunft Emden GmbH trägt dazu bei, dass der Standort Emden durchaus den Ruf als „Motor der Region“ innehat. Die Rahmenbedingungen des Hauptgeschäftsfeldes der Gesellschaft können auch unter dem Eindruck der aktuellen Belastungen als grundsätzlich positiv beurteilt werden.

Um diesen Trend aufrechtzuerhalten, sind jedoch auch weiterhin entsprechende (finanzielle) Anstrengungen zu unternehmen, den Zuliefererteil stetig infrastrukturell und konzeptionell weiterzuentwickeln und an das Marktumfeld bzw. aktuellen Prozessen anzupassen.

Mit dem zusätzlichen Aufgabenfeld „Wirtschaftsförderung und Standortmarketing“, mit dem die Zukunft Emden GmbH seit April 2015 durch die Stadt Emden betraut ist und demzufolge die Gesellschaft fünf ehemals städtische Mitarbeiter übernommen hat, ergänzt sich das Spektrum um einen strategischen Bereich zur Erfüllung der Daseinsvorsorge.

Kommunale Wirtschaftsförderung trägt durch ihre Wertschöpfung direkt und indirekt dazu bei, dass steuerzahlende Wirtschaftsbetriebe und Arbeitnehmer den Wirtschaftsstandort beibehalten bzw. neue hinzukommen. Das ermöglicht der Gebietskörperschaft, Infrastruktur vorzuhalten oder auch in neue zu investieren und Aufgaben zu erfüllen, die der Daseinsvorsorge dienen.

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

Die laufende Ertrags- und Finanzlage wird auch für die kommenden Jahre aufgrund der bestehen den Mietverträge relativ gesichert sein. Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Der Zuliefererteil trägt sich sowohl aus Liquiditäts- als auch Ertragssicht aus eigenen Einnahmen und bedarf keiner Betriebsmittelzuschüsse seitens des Gesellschafters.

Bestehende Mietverträge konnten überwiegend vorzeitig bis Ende 2020 verlängert werden. Die Geschäftsführung geht allerdings davon aus, dass für die Verlängerung der verbliebenen Mietverträge intensive Verhandlungen geführt werden müssen, um die Mietpreise in ihrer Höhe weiterhin realisieren zu können (siehe oben, Geschäfts- und Rahmenbedingungen).

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Gleisanlage im Juni 2015 konnte die größte Investition der Gesellschaft für die Jahre 2014/2015 zum Abschluss gebracht werden. Von dem Investitionsbetrag in Höhe von insgesamt 6,9 Mio. € ist die Hälfte mit EU-Fördermitteln kalkuliert. Allerdings wird von dem Fördermittelgeber (N-Bank) nicht die volle Fördersumme aufgrund festgestellter vermeintlicher formaler Fehler anerkannt (rund 900.000 €).

Für die andere Hälfte musste die Gesellschaft, wie sonst auch bei Investitionen, ein Darlehen aufnehmen. Eine Refinanzierung durch Nutzungsentgelte im Schienenverkehr wird auf Sicht schwerlich möglich sein, da die Auslastung zurzeit nicht kalkulierbar ist.-

Neuinvestitionen müssen bzw. können auch zukünftig durch Darlehensaufnahme ohne Sicherheitsstellung des Gesellschafters, der Konzernfinanzierung 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. Ein Fortgang von Mietern wird erstmals zu einem Mietausfall führen.

Deshalb wird eine neu entworfene Flexibilisierung im Geschäftsfeld „Zulieferpark“ notwendig, indem die Gesellschaft neben der Vermietung, beispielsweise jetzt auch Verkauf und Leasing betreiben muss.

Die Gleisanlage ist mehr als zusätzliches Angebot für jetzige und zukünftige Mieter des Zulieferteils zu betrachten. Es bleibt abzuwarten, ob Güterverkehr von außerhalb des Industrieparks zur einer betriebswirtschaftlichen Auslastung der Gleisanlage beitragen wird.

Die Inbetriebnahme des Bahnhofes im Industriepark ist auf jeden Fall ein wichtiger Aspekt für die Zukunftsfähigkeit und mitunter ein entscheidender Standortfaktor. Diese Infrastrukturmaßnahme wertet den Zulieferteil für mögliche Entwicklungen im Transportbereich auf und macht ihn für die Betreibung und weitere Ansiedlung von Unternehmen attraktiver.

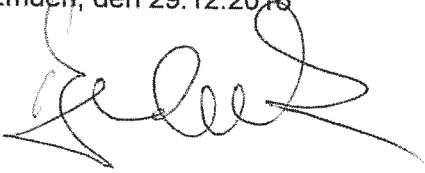
Gleichzeitig müssen im Rahmen der Entwicklungen und Veränderungen in der Automobiltechnologie entsprechende Anstrengungen unternommen werden, den Zuliefererteil stetig weiter zu entwickeln; dabei muss auch Augenmerk auf das Potential im Umfeld des Lieferantenparks gelegt werden. Daher wurde der „Industrie- und Gewerbecampus Frisia“ konzeptioniert; hier gilt es, weitere Technologieindustrien der Kernthemen Automotive, Digitalisierung und Erneuerbare Energien an den Standort zu ziehen bzw. aus dem am Standort vorhandenen Bestand maßgebliche Branchen, wie beispielsweise des Offshore Bereiches, fortzuentwickeln.

Die Betrauung der Gesellschaft mit der Aufgabe „Wirtschaftsförderung und Standortmarketing“ durch die Stadt Emden bedeutet eine richtungsweisende, erweiterte Ausrichtung um den „strategischen Teil der Wirtschaftsförderung“ – dieses ist eine sinnvolle Ergänzung zur „praktizierten Wirtschaftsförderung“ durch den Zuliefererteil des Industrie- und Gewerbecampus Frisia.

Das setzt allerdings auch voraus, dass die Stadt der Gesellschaft das für die Betrauung mit den Aufgaben entstehende Defizit entsprechend ausgleicht. Neben den Sachmitteln sind daher zukünftig auch die entsprechenden Personalkosten in Höhe von rund 280.000 € im Defizitausgleich zu berücksichtigen, um die Liquidität der Gesellschaft bzw. ihre finanziellen

Möglichkeiten für notwendige Investitionen und Entwicklungen auch weiterhin aufrecht zu erhalten.

Emden, den 29.12.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernd Bureck', with a stylized, cursive script.

(Bernd Bureck)

## **F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 nebst Anhang und den Lagebericht der Zukunft Emden GmbH, Emden, unter der Bedingung, dass die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2014 in der vom Aufsichtsrat genehmigten Form feststellt, mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

### **„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Zukunft Emden GmbH, Emden:

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

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 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 und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob der Eigenbetrieb 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 wurde, wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplans beurteilt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die

sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Betriebsleitung und der Geschäftspolitik zu beurteilen. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit 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 2015 entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität geben zu Beanstandungen keinen Anlass. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt.“

### **Schlussbemerkung**

Den vorstehenden Prüfungsbericht einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebenen Bestätigungsvermerks erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Münster, am 29. Dezember 2016

Concunia GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Jürgens  
Wirtschaftsprüfer

**Feststellungsvermerk  
zum Jahresabschluss 2015**

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

**Zukunft Emden GmbH**

für das *Geschäftsjahr 2015*, sowie der Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

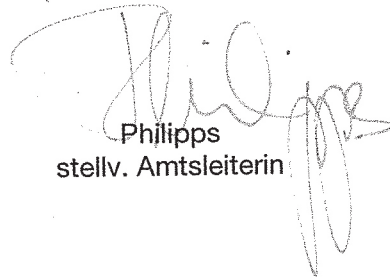
**Concunia GmbH, Münster**

zum *Jahresabschluss 2015*, werden zur Kenntnis genommen. Ergänzende  
Prüfungsfeststellungen werden nicht getroffen.

Emden, den 22.02.2017  
Stadt Emden  
- Rechnungsprüfungsamt-



Fleßner  
Prüfer



Philipps  
stellv. Amtsleiterin