
verkürzter

Bericht

über die

Jahresabschlussprüfung 2016

der

**Stadtentwicklung Emden
Kommunale Anstalt
des öffentlichen Rechts**

**Stadtentwicklung Emden KAdöR, Emden
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.542.229,28	868.995,72
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.249.670,68	-849.648,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>502.563,00</u>	<u>395.000,00</u>
	1.795.121,60	414.347,72
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.822,23</u>	<u>-4.845,91</u>
	<u>-2.822,23</u>	<u>-4.845,91</u>
5. Rohergebnis	<u>1.792.299,37</u>	<u>409.501,81</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-310.128,79	-290.034,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 130.539,87 (Vorjahr EUR 243.079,41)	-161.617,50	-282.398,28
	<u>-471.746,29</u>	<u>-572.432,83</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-467,00	-601,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-79.938,87</u>	<u>-722.705,95</u>
9. Betriebsergebnis	<u>1.240.147,21</u>	<u>-886.237,97</u>
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327.058,19	369.294,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-402.599,24</u>	<u>-365.887,20</u>
12. Finanzergebnis	<u>-75.541,05</u>	<u>3.406,83</u>
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u><u>1.164.606,16</u></u>	<u><u>-882.831,14</u></u>

Lagebericht

Der Stadtentwicklung Emden Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Emden

Die Stadtentwicklung Emden -Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts- ist eine Anstalt im Sinne der §§ 141 ff des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (früher §§ 113a ff der Niedersächsischen Gemeindeordnung). Sie ist am 03. Oktober 2003 durch Beschluss des Rates der Stadt Emden entstanden. Aufgabe der Stadtentwicklung Emden sind die Erschließung von Wohnbau- und Gewerbeflächen auf der Grundlage der städtischen Bauleitplanung und die dem dienenden vorbereitenden Aufgaben der Stadtplanung, Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Wirtschaftsförderung und die diesen Hauptzwecken unmittelbar dienenden Nebentätigkeiten.

Die Stadtentwicklung Emden hat ihren Sitz in Emden und als Organe einen Vorstand und einen Verwaltungsrat. Zweigniederlassungen bestehen nicht.

Die Tätigkeit der Anstalt bestand im Aufgabenbereich Wohnbauflächen in den letzten Jahren im Wesentlichen in der Erschließung der Bebauungsplangebiete D 142 (Larrelt) und D 144 (Wolthusen) sowie der Vermarktung der Bauplätze in diesen Gebieten. Der Endausbau des Baugebiets D 144, begonnen in 2014, wurde über das Jahr 2016 fortgesetzt. Für die weitere Fortführung des Endausbaus in den nächsten Jahren sind zum 31.12.2016 ausreichend Rückstellungen vorhanden.

Im Jahr 2016 konnte ein Großteil der Grundstücke des Baugebiets „D44 Keplerstraße“ veräußert werden. Die Einnahmen aus den Verkäufen machen den Großteil der Erlöse des Jahres 2016 aus. Der Endausbau des Gebiets wurde im Jahr 2016 noch nicht begonnen, befindet sich im November 2018 aber in der Vorbereitung.

Die Stadtentwicklung Emden hält weiterhin noch freie Flächen des ehemaligen Frisiageländes und im Gewerbegebiet D 6 in ihrem Eigentum und für gewerbliche Ansiedlungen bereit. Im Berichtsjahr konnte eine Teilfläche von 4.429 m² aus dem Gebiet D 6 verkauft werden. Für das Jahr 2016 wurde vom Rat der Stadt Emden am 03.03.2016 die Rückübertragung zweier Flurstücke des Frisiageländes (Areal Frisiagebäude) beschlossen, die auch erfolgte.

Neben ihren Kernaufgaben nimmt die Anstalt Stadtentwicklung für die Stadt Emden alle Aufgaben im Bereich der Grundstücksverwaltung wahr. Dazu gehören insbesondere die allgemeine Verwaltung städtischer Grundstücke, Ankauf von Grundstücken, die Vermarktung

städtischer Grundstücke, die Abwicklung bzw. Mitgestaltung bei projektbezogenen Bauvorhaben und die Erschließung von städtischen Baulandflächen sowie die vollständige Verwaltungs- und finanztechnische Bearbeitung städtischer Erbbaurechtsangelegenheiten. Für diese übernommenen Aufgaben erhält die Anstalt von der Stadt Emden einen allgemeinen Zuschuss für den damit verbundenen personellen Aufwand; die diesbezüglich konkret anfallenden Sachkosten werden über städtische Konten abgewickelt (Ratsbeschluss 26.6.2013).

Aufgrund der im Berichtsjahr verkauften Grundstücke im Gebiet D44 konnte sich das Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr erholen. Die Stadtentwicklung Emden verfolgt als Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts keine Gewinnerzielungsabsichten, sondern ist vorwiegend verpflichtet, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Emden kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Streckung von ergebnisrelevanten Tätigkeiten auf verschiedene Jahre hinsichtlich der Erschließung, der Vermarktung und der Verkäufe sowie des Endausbaus von Baugebieten kommt es zu negativen und positiven Jahresergebnissen der Stadtentwicklung Emden. Das Jahr 2016 schließt daher mit einem Gewinn von 1.165 T€ ab.

Seit der Gründung finanziert sich die Anstalt nahezu ausschließlich mit Eigenmitteln. Mit Fremdkapital sind nur die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen an die Zukunft Emden GmbH finanziert. Darüber hinaus bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Anstalt verfügt über ausreichend liquide Mittel für die Erschließung des Baugebietes Keplerstraße (D 44). Das Cash-Pool-Konto bei der Stadt Emden belief sich zum Jahresende auf 3.000 T€ (Vorjahr 4.050 T€).

Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Bilanzsumme 21.519 T€ (Vorjahr 21.720 T€). Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig langfristig finanziert. Die Eigenkapitalquote des Jahres 2016 beträgt 55,26 % (Vorjahr 53,3 %).

Forschung und Entwicklung betreibt die Stadtentwicklung darüber hinaus nicht.

Besondere Risiken und Chancen werden nicht gesehen. Für die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen sind ausreichend liquide Mittel vorhanden. Auch die Finanzierung der sonstigen Tätigkeiten ist gesichert, soweit die Stadtentwicklung Verpflichtungen übernommen hat.

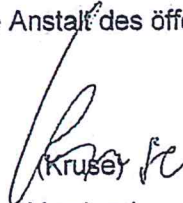
Aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den letzten Jahren sind für die Stadtentwicklung Emden direkte Auswirkungen nicht eingetreten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Der Verkauf der Baugrundstücke unterlag und unterliegt den üblichen jährlichen Schwankungen.

Der Gewinn des Jahres 2016 soll zum Ausgleich des Verlustvortrags verwendet werden. Der danach verbleibende Gewinn soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

Emden, im März 2019

Stadtentwicklung Emden
-Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts-


(Kruse)
Vorstand

**Stadtentwicklung Emden KAdöR, Emden
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An das Rechnungsprüfungsamt der Stadtentwicklung Emden KAdöR:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtentwicklung Emden KAdöR, Emden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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 Lageberichtes. 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.

Dreieich, 20. Juni 2019



Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Betriebsw. (FH) – UA Wladimir Krasowitzki
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Ing. Stephan Schüllermann
Wirtschaftsprüfer

**Feststellungsvermerk
zum Jahresabschluss 2016**

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

**Stadtentwicklung Emden
Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts**

für das **Geschäftsjahr 2016**, sowie der Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schüllermann - Wirtschafts- und Steuerberatung - GmbH, Dreieich,

zum **Jahresabschluss 2016**, werden zur Kenntnis genommen. Ergänzende
Prüfungsfeststellungen werden nicht getroffen.

Emden, 23.08.2019
Stadt Emden
- Rechnungsprüfungsamt-



Fleßner
Prüfer



Stomberg
Amtsleiterin