# Anlage gemäß
# § 108 II Satz 2 GO NW

Jeweiliger
letzter Jahresabschluß,
Lagebericht
und Bericht über die
Einhaltung der öffentlichen
Zwecksetzung
der Bad-GmbH-Kürten
und der
Erschließungsgesellschaft mbH
der Gemeinde Kürten

# Bad-GmbH-Kürten

Anlage 4

Bad Gesellschaft mit Beschränkter Haftung Kürten

**Lagebericht 2011**

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und der wirtschaftlichen Lage

Im zehnten Betriebsjahr wurde der Schwimmbadbetrieb zum 01.09.2006 stillgelegt. Die Betriebsgebäude und –grundstücke wurden am 01.02.2008 veräussert. Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 82.404,36 € ab.

Die Fremdkapitalquote beträgt durch die buchmäßige Überschuldung der Gesellschaft weiterhin 100 % im Verhältnis zur Bilanzsumme. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2011 EUR 8.719.408,40.

Zum Abschluss des Wirtschaftsjahres 2011 weist der Kassenkredit zur Sicherstellung der Liquidität eine Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 1.350 auf.

B. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft fungiert seit dem 01.02.2008 als reine Beteiligungsgesellschaft. Gleichwohl verbleiben die Darlehen bei der Gesellschaft, so dass auch zukünftig mit negativen Jahresergebnissen zu rechnen ist. Nur durch die fortlaufende Unterstützung der Gesellschafterin können alle bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten fristgerecht bedient werden.

-544-

Die Gesellschaft wird auch in Zukunft aufgrund des am 01.01.2001 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages etwaige Jahresverluste der Erschliessungsgesellschaft mbH Kürten ausgleichen müssen.

Eine Kompensation des Finanzergebnisses wird in Zukunft nur durch positive Beteiligungsergebnisse zu erwarten sein.

Kürten, den 17.12.2012

Bianca Leed
Geschäftsführung

# Bilanz zum 31. Dezember 2011
# und
# Gewinn- und Verlustrechnung
# für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

# Bilanz zum 31. Dezember 2011

## Bad. Gesellschaft mbH der Gemeinde Kürten, Kürten

### AKTIVSEITE

| | Stand 31.12.2011 € | | Stand 31.12.2010 € | |
|---|---|---|---|---|
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 283.840,36 | | 283.840,36 | |
| 2. Beteiligungen | 97.239,19 | 381.079,55 | 97.239,19 | 381.079,55 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen<br>- davon gegen Gesellschafter € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)<br>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 0,00 | | 0,00 | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände<br>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.777,44 (Vorjahr: € 2.079,31) | 162.563,29 | 162.563,29 | 112.231,96 | 112.231,96 |
| 3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 7.015,33 | | 25.471,50 |
| C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag | | 8.719.408,40 | | 9.277.812,76 |
| | | 9.270.066,57 | | 9.796.595,77 |

### PASSIVSEITE

| | Stand 31.12.2011 € | | Stand 31.12.2010 € | |
|---|---|---|---|---|
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 25.564,59 | | 25.564,59 | |
| II. Kapitalrücklage | 5.210.922,48 | | 4.734.922,48 | |
| III. Verlustvortrag | -14.038.299,83 | | -14.065.518,42 | |
| IV. Jahresüberschuss | 82.404,36 | | 27.218,59 | |
| V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag | 8.719.408,40 | 0,00 | 9.277.812,76 | 0,00 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 14.210,00 | | 14.155,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 474.251,68 (Vorjahr: € 457.087,01) | 5.260.304,83 | | 5.802.391,84 | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 44.967,09 (Vorjahr: € 60.744,38) | 44.967,09 | | 60.744,38 | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 53.958,72 (Vorjahr: € 11.462,63) | 53.958,72 | | 11.462,63 | |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten<br>- davon gegenüber Gesellschaftern € 3.888.805,81 (Vorjahr: € 3.888.805,81)<br>- davon aus Steuern € 7.220,12 (Vorjahr: € 1.569,31)<br>- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 7.820,12 (Vorjahr: € 19.036,11) | 3.896.625,93 | 9.255.856,57 | 3.907.841,92 | 9.782.440,77 |
| | | 9.270.066,57 | | 9.796.595,77 |

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

Bad-Gesellschaft mbH der Gemeinde Kürten

| | | 2011 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | € | € | € | € |
| 1. | Umsatzerlöse | -309,09 | | -670,27 | |
| 2. | Sonstige betriebliche Erträge | 32.407,90 | | 17.773,55 | |
| | | | 32.098,81 | | 17.103,28 |
| 3. | Personalaufwand | | | | |
| | Löhne und Gehälter | | 600,00 | | 600,00 |
| 4. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 8.717,33 | | 40.597,14 |
| 5. | Erträge aus Beteiligungen | | | | |
| | - davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | 319.711,00 | | 288.758,00 |
| 6. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 124,65 | | 1.105,61 |
| 7. | Aufwendungen aus Verlustübernahme | | 43.932,36 | | 1.436,27 |
| 8. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 216.280,41 | | 237.114,89 |
| | - davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | | |
| 9. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 82.404,36 | | 27.218,59 |
| 10. | Sonstige Steuern | | 0,00 | | 0,00 |
| 11. | Jahresüberschuss | | 82.404,36 | | 27.218,59 |

# Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten

Anlage 4

# Lagebericht

## der Erschließungsgesellschaft der Gemeinde Kürten

## für das Wirtschaftsjahr 2012

-550-

Anlage 4

# 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

## 1.1 Allgemeine Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes

Erstmals konnte in 2012 wieder eine verstärkte Nachfrage festgestellt werden, die letztendlich auch zu 15 Grundstücksverkäufen führte. Die günstigen Bedingungen durch niedrige Hypothekenzinsen und die zum 01.01.2012 vorgenommenen Preisreduzierungen, haben sich –endlich- positiv ausgewirkt. Aber nicht nur dies, sondern auch die äußerst positive Mundpropaganda derer, die bereits ein Grundstück in Kürten-Mitte erworben haben, hat dazu beigetragen, dass insgesamt ein höheres Interesse zu verzeichnen war (ist).
Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist die Anzahl der verkauften, unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in 2012 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gesunken (2007: 240 / 2008: 182 / 2009: 183 / 2010: 210 / 2011: 225 / 2012: 220). Die Preise blieben gegenüber den Vorjahren im Kreisdurchschnitt unverändert. In Kürten wurden in den Jahren 2003 – 2006 je Jahr ~ 40 Grundstücke veräußert. Die Zahl fiel in den Folgejahren (2007 - 34, 2008 – 26, 2009 – 19, 2010 - 21), erst in 2011 setzte wieder eine gestiegene Nachfrage (29) ein, in 2012 hielt dieser Trend, leicht abgeschwächt, an (25 Wohnbaugrundstücke)! Immer weiter steigende Kauffälle sind im Bereich bebauter Grundstücke festzustellen, waren es 2008 ‚nur' 66, so waren es in 2012 bereits 109!

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte weist für die Gemeinde Kürten weiterhin erschließungsbeitragsfreie Preise pro qm zwischen 145 € und 205 € für Wohnbebauung aus. Diese Werte beziehen sich auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit einer I-/II-geschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Grundstücksgröße von 450 m².

## 1.2 Ertragslage

Im Jahr 2012 wurde ein Gesamtumsatzerlös in Höhe von 1.122 TEUR erzielt. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen von 12 Baugrundstücken aus dem Baugebiet Kürten-Mitte.

Den Umsatzerlösen stehen Grundstückseinsatz und Minderung des Bestandes entgegen.

## 1.3. Grundstücke

Aus dem Baugebiet Helpenthal befinden sich zum 31.12.2012 noch 3 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Bestand der Gesellschaft.
Im Neubaugebiet Kürten-Mitte stehen von ehemals 72 Baugrundstücken noch 21 Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung.

Die Erschließung des Baugebietes Winterberg in Dürscheid mit 25 – 30 Baugrundstücken wird voraussichtlich im IV. Quartal 2013 erfolgen.

## 1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Flächen. Von den im Bestand befindlichen Ausgleichsflächen sind einige Flächen verpachtet.

## 1.5. Beschaffung/ Investitionen (Vermögenslage)

Insgesamt hat der Grundstücksflächenbestand einen wert in Höhe von rund 2.967 TEUR.

## 1.6. Finanzierungsmaßnahmen (Finanzlage)

Grundsätzlich ist die Erschließungsgesellschaft aufgrund der fortwährenden Unternehmens-Zyklen *Ankauf, Erschließung und Vermarktung* nicht oder nur in Ausnahmefällen in der Lage, ohne Vorfinanzierungsphasen auszukommen.

Bedingt durch die parallel geführten Erschließungsprojekte bzw. einer notwendigen Vorfinanzierung ab Ankauf der noch nicht erschlossenen Grundstücke sowie aufgrund der gewählten Firmenstruktur der Erschließungsgesellschaft mbH, benötigte die Gesellschaft unterjährig erhebliche Fremdmittel. Aufgrund der vorgenannten Handlungsweisen war der Bedarf an Krediten und somit an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch in 2012 erheblich. In 2012 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der guten Verkaufszahlen immerhin um rund 870 TEUR auf rund 3.945 TEUR reduziert werden.

Die vereinbarten Kreditkonditionen entsprechen grundsätzlich den Vorstellungen und Erwartungen der Gesellschaft. Sie lassen eine flexible Handhabung der Inanspruchnahme der benötigten Kredite zu.

-552- Durch Gegenüberstellung des kurzfristigen Fremdkapitals und der kurzfristigen Forderungen und Vorräte ergibt sich eine positive Liquidität.

## 1.7. Personalbereich

Die Erschließungsgesellschaft beschäftigte auch im Jahr 2012 lediglich zwei Mitarbeiter. Der Geschäftsführer ist nebenamtlich für die Gesellschaft tätig, eine weitere Mitarbeiterin ist für 3 Std. pro Woche eingestellt.

## 1.8. Kennzahlen der Vermögens- und Ertragslage

| Kennzahl | Definition | Ergebnis |
|---|---|---|
| 1. Kurzfristige Kapitalquote | kurzfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme | 99,1 % |
| 2. Langfristige Kapitalquote | langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme | 0,0 % |
| 3. Eigenkapitalquote | Eigenkapital / Bilanzsumme | 0,9 % |
| 4. Anlagedeckungsgrad | Eigenkapital / Anlagevermögen | > 100 % |
| 5. Cash-Flow | operativer Mittelabfluss | + 825 TEUR |

Anlage 4

## 2. Hinweise auf wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

### 2.1. Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale

Auch das Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 bleibt hinter den Geschäftserwartungen zurück. Zwar konnten immerhin 15 Grundstücke veräußert werden, aufgrund der Preissenkungen konnte mit einer Gewinnerzielung jedoch nicht gerechnet werden (Wirtschaftsplan 2012: Verlust rund 76 TEUR).

Ein Verkauf aller Grundstücke in Helpenthal ist auch 2012 trotz reduzierter Kaufpreise nicht gelungen, aber immerhin fanden 2 Grundstücke fanden einen neuen Eigentümer. Die Hauptursache lag sicherlich weiterhin in der nach wie vor anhaltenden Konsumzurückhaltung der Verbraucher und der immer noch vorhandenen Unsicherheit im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Diese Zurückhaltung ist eventuell dadurch etwas aufgelockert, dass auch nach sicheren Anlagemöglichkeiten auf dem Grundstücksmarkt gesucht wird. Das Konsumverhalten hat sich insofern verbessert, wenn auch nicht wesentlich. Hoffnung erweckt neben den bereits durchgeführten Kaufpreisreduzierungen, die positive Meinungsentwicklung zum Baugebiet Kürten-Mitte.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist mittelfristig noch durch die geplanten Wohnbauprojekte abgesichert.

Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale zeichnen sich derzeit nicht ab, jedoch ist eine konkrete Planung neuer Erschließungsgebiete über die oben genannten Gebiete hinaus nicht in Sicht.

### 2.2. Rechtliche Bestandgefährdungspotentiale

Mit Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Bad Gesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (herrschende Gesellschaft) und der Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (beherrschte Gesellschaft) vom 15.12.2000 ist die Bad Gesellschaft in entsprechender Anwendung von § 302 Abs. 1 und 3 des Aktiengesetzes verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den freien Rücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragslaufzeit in diese eingestellt worden sind.

Aufgrund dessen sind nur sehr geringe Bestandgefährdungspotentiale vorhanden.

### 2.3. Entwicklungschancen der Gesellschaft

Entgegen dem bundesweiten Trend rechnen die Demographen mit einer annähernd gleichen Einwohnerzahl für Kürten. Sie prognostizieren, dass in der Gemeinde Kürten auch im Jahr 2020 noch rd. 20.000 Einwohner leben.

Die Lage der Gemeinde Kürten, direkt an der Grenze zur Ballungsrandzone der Region Düsseldorf/Köln/Bonn, bewirkt, dass die Nachfrage nach Bauland weiterhin im Vergleich zu

anderen Regionen insgesamt gut ist. Die immer wichtiger werdende Flexibilität bezogen auf den Arbeitsplatz, macht die Gemeinde Kürten für potentielle Käufer, junge Erwerbstätige und Familien, die ein eigenes Stück Lebensraum schaffen wollen, immer noch attraktiv.

Hinzu kommt, dass die Zahl der Haushalte durch die sich ändernde Gesellschaftsstrukturen im Zuge des demografischen Wandels (z.B. immer mehr Single-Haushalte, älter werdende Bevölkerung) ansteigen wird. Das verursacht zunehmenden Wohnflächenbedarf, den die Erschließungsgesellschaft decken könnte.

In Zusammenarbeit mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis sind verschiedene Projekte angestoßen worden. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden der Gesellschaft bei den weiteren Aktivitäten zur Steigerung der Verkaufszahlen –hoffentlich- hilfreich sein.

## 3. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Kürten, den 15.04.2013

-554-

Willi Hembach
Geschäftsführer

Anlage

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

### Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten, Kürten

**AKTIVSEITE**

| | Stand 31.12.2012 € | Stand 31.12.2012 € | Stand 31.12.2011 € | Stand 31.12.2011 € |
|---|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 0,50 | | 0,50 | |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3,00 | 3,50 | 3,00 | 3,50 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | | |
| I. Vorräte | | | | |
| 1. In Ausführung befindliche und abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen | 483.527,86 | | 483.527,86 | |
| 2. Grundstücke | 2.966.521,24 | | 4.079.371,90 | |
| 3. Geleistete Anzahlungen | 120.030,78 | 3.570.079,88 | 120.030,78 | 4.682.930,54 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen<br>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 417.697,69 | | 220.197,69 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen<br>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 122.610,96 | | 53.958,72 | |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände<br>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 28.999,90 | 569.308,55 | 28.999,90 | 303.156,31 |
| **C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** | | 0,00 | | 1.898,05 |
| | | 4.139.391,93 | | 4.987.988,40 |

**PASSIVSEITE**

| | Stand 31.12.2012 € | Stand 31.12.2012 € | Stand 31.12.2011 € | Stand 31.12.2011 € |
|---|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 25.564,59 | | 25.564,59 | |
| II. Kapitalrücklage | 11.043,90 | | 11.043,90 | |
| III. Jahresüberschuss | 0,00 | 36.608,49 | 0,00 | 36.608,49 |
| **B. Rückstellungen** | | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 125.110,00 | | 100.710,00 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.944.450,10 (Vorjahr: € 4.813.380,02) | 3.944.450,10 | | 4.813.380,02 | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 46,22 (Vorjahr: € 3.524,64) | 46,22 | | 3.524,64 | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.812,11 (Vorjahr: € 2.812,11) | 2.812,11 | | 2.812,11 | |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten<br>- davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)<br>- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)<br>- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 30.365,01 (Vorjahr: € 30.953,14) | 30.365,01 | 3.977.673,44 | 30.953,14 | 4.850.669,91 |
| | | 4.139.391,93 | | 4.987.988,40 |

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012 -

Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten

| | | 2012 | | 2011 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | € | € | € | € |
| 1. | Umsatzerlöse | 1.122.200,00 | | 363.025,00 | |
| 2. | Sonstige betriebliche Erträge | 12.743,24 | 1.134.943,24 | 2.359,90 | 365.384,90 |
| 3. | Materialaufwand | | | | |
| | a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | | 1.131.616,85 | | 280.153,05 |
| 4. | Personalaufwand | | | | |
| | a) Löhne und Gehälter | 6.793,20 | | 6.793,20 | |
| | b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 1.451,13 | 8.244,33 | 1.647,68 | 8.440,88 |
| | - davon für Altersversorgung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | | |
| 5. | Abschreibungen | | | | |
| | a) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens | 34.486,32 | 34.486,32 | 2.758,73 | 2.758,73 |
| 6. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 29.460,99 | | 37.884,94 |
| 7. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 38.999,79 | | 75.733,14 |
| | - davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | | |
| 8. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | -107.865,04 | | -39.585,84 |
| 9. | außerordentliche Aufwendungen/ außerordentliches Ergebnis | | 2.812,11 | | 2.812,11 |
| 10. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 523,28 | | 520,00 |
| 11. | Sonstige Steuern | | 1.384,17 | | 1.014,41 |
| 12. | Erträge aus Verlustübernahme | | 112.584,60 | | 43.932,36 |
| 13. | Jahresüberschuss | | 0,00 | | 0,00 |