

**Stadtentwicklung Würselen
GmbH & Co.KG**

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen und ähnliche Rechte	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	7.893.842,76	9.106.368,46
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.285,00	123.069,00
	7.990.127,76	9.229.437,46
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	444.732,41	432.938,91
	8.434.861,17	9.662.377,37
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz		
1. Grundbesitz	8.109.397,70	12.558.864,15
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	8.109.397,70	12.558.864,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.571,21	1.349,53
2. Forderungen gegen Gesellschafter	74.831,77	331.091,63
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.159.340,57	987.555,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	20.379,92	324.163,66
	1.277.123,47	1.644.160,41
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.667.476,69	10.947.612,10
	19.053.997,86	25.150.716,66
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	31.014,82	21.270,00
	27.519.873,85	34.834.364,03

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2013

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Kapitalanteil beschränkt haftender Gesellschafter		
1. Festkapital	52.000,00	52.000,00
2. Rücklagen	5.001.767,44	3.638.533,76
3. Verlustvortrag	0,00	0,00
4. Jahresüberschuss	1.276.356,27	1.704.042,10
	6.330.123,71	5.394.575,86
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	85.643,00	158.017,00
2. Sonstige Rückstellungen	689.101,00	955.728,20
	774.744,00	1.113.745,20
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.147.108,60	22.505.771,66
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.171,82	5.300.266,37
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.526,24	50.864,05
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	199.945,34	446.734,28
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.727,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	17.410,51	13.885,33
- davon aus Steuern EUR 8.541,96 € (i.V. EUR 7.404,17 €)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 8,25 (i.V. EUR 857,86 €)		
	20.411.162,51	28.321.248,82
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.843,63	4.794,15
	27.519.873,85	34.834.364,03
EVENTUALVERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	55.803,82	55.803,82

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	4.119.716,81	5.715.363,47
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	-926.057,24	-810.981,62
4. Sonstige betriebliche Erträge	638.289,85	31.076,12
5. Materialaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.019.534,50	-2.136.569,94
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-268.154,15	-259.610,45
b) Soziale Abgaben	-73.546,41	-73.982,75
	-341.700,56	-333.593,20
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-303.822,24	-365.549,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.018.111,43	-1.077.143,62
9. Erträge aus Beteiligungen	684.146,17	1.157.657,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83.797,44	104.074,65
- davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 17.686,59 € (i.V. EUR 18.060,65 €)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3.888,47	-4.872,99
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-471.748,11	-457.979,64
- davon an Gesellschafter: EUR 2.984,84 € (i.V. EUR 2.113,54 €)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.441.087,72	1.821.481,65
17. Steuern vom Ertrag	-164.731,45	-117.439,55
19. Sonstige Steuern	0,00	0,00
20. Jahresüberschuss	1.276.356,27	1.704.042,10

**STADTENTWICKLUNG WÜRSELEN
GMBH & CO KG
LAGEBERICHT 2013**

A Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Auch im Geschäftsjahr 2013 konnte die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co. KG (SEW) die geplanten Ergebnisziele des Wirtschaftsplanes weitgehend erfüllen und somit wieder einen Gewinn erwirtschaften.

Zwar konnte das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden, dennoch erwirtschaftete die SEW nach Steuern vom Ertrag in 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.276.000 €, der zu 80 % in das Rücklagenkonto und zu 20 % in das Verrechnungskonto eingestellt werden soll.

Beim Teilbereich Kultur konnte das Vorjahresergebnis um über 20.000 € verbessert werden.

Nicht ganz erreicht wurden im Bereich der Stadtentwicklung die Vorjahreszahlen, da die Beteiligungsgewinne nicht in voller Höhe erwirtschaftet werden konnten.

Die Umsatzerlöse verringerten sich in 2013 um rd. 1,595 Mio. € auf rd. 4,12 Mio. €. Gleichzeitig verringerte sich allerdings der Gewinn "nur" um rd. 428.000 €.

Im Jahr 2013 wurden neben den Erträgen aus der Objektvermietung und der Aufgabenwahrnehmung für die Stadt Würselen ein Gewerbe- sowie zwei Wohnbebauungsgrundstücke (Umlaufvermögen) sowie eine Immobilie und zwei Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen veräußert.

Auch hat wiederum im Jahr 2013 der Beteiligungsgewinn aus der Umsetzung des Baugebietes "Kapellenfeldchen" über die Bauland Würselen GmbH & Co. KG entscheidend zur Erreichung des Jahresergebnisses beigetragen. Hier sind der Stadtentwicklungsgesellschaft rd. 684.000 € an Erträgen aus Beteiligungen zugeflossen.

Die Mieterträge verringerten sich im Berichtsjahr um rd. 270.000 € durch den Verkauf des Objektes Friedrichstraße 72 obwohl gleichzeitig die Objektvermietungen Elchenrather Straße und Lindenplatz hinzugekommen sind.

Nach wie vor sorgt der bestehende Vertrag der Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Stadt Würselen zur Umsetzung der städtischen Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsaufgaben für eine anteilige Grundertragslage der Gesellschaft.

Die aus dem Gesellschaftsvertrag der SEW resultierenden Verpflichtungen zur Einhaltung des öffentlichen Zweckes der Gesellschaft und die Erreichung dieses Zweckes wurden im Berichtsjahr 2013 erfüllt, da in diesem Jahr die Aufgaben der SEW wiederum insbesondere Aktivitäten im Bereich der Kultur und Wirtschaftsförderung sowie der Wohnraumversorgung umfassten.

B Darstellung der Lage der Gesellschaft

I. Analyse der Vermögenslage

Die Sachanlagen der SEW verringerten sich im Jahr 2013 um rd. 1,24 Mio.€. Hintergrund hierfür war der Verkauf eines höheren Immobilienbestandes gegenüber den Zuwachszahlen aus der Schaffung neuer Sachanlagen.

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft verringerte sich in 2013 von 12,559 Mio. auf nunmehr 8,109 Mio.€. Grundlage hierfür bildet zum einen der Verkauf entsprechender Grundstücke und zum anderen der Übergang von Grundstückswerten in das Anlagevermögen der Gesellschaft.

Die Forderungen der Gesellschaft erfuhren ebenfalls eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr, was auf eine außerordentliche einmalige Erhöhung im Vorjahr zurück zu führen ist.

Betrag der Kassenbestand in 2012 noch 10,95 Mio.€, verringerte er sich zum Jahresende 2013 um 1,28 Mio.€ auf nunmehr 9,67 Mio.€. Verbunden ist jedoch diese Kassenbestandsreduzierung mit der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rd. 2,36 Mio. €.

Insgesamt verringerten sich die Verbindlichkeiten der SEW im Berichtsjahr 2013 um rd. 7,9 Mio.€ auf rd. 20,4 Mio.€. Da gleichzeitig das Eigenkapital der Gesellschaft um rd. 1 Mio.€ gestiegen ist bei Reduzierung der Bilanzsumme um rd. 7,3 Mio.€, steigt der Eigenkapitalanteil der SEW auf rd. 23 % im Berichtsjahr an.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte	0	0,0	0	0,0	0	*
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	7.894	28,7	9.106	26,1	-1.212	-13,3
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96	0,3	123	0,4	-27	-22,0
	7.990	29,0	9.229	26,5	-1.239	-13,4
Finanzanlagen						
- Beteiligungen	445	1,6	433	1,2	12	2,8
	8.435	30,6	9.662	27,7	-1.227	-12,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Vorräte						
- Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz	8.109	29,5	12.559	36,1	-4.450	-35,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	0,1	1	0,0	22	*
- Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.159	4,2	988	2,8	171	17,3
- Forderungen gegen Gesellschafter	75	0,3	331	1,0	-256	-77,3
- Sonstige Vermögensgegenstände	21	0,1	324	0,9	-303	-93,5
	1.278	4,7	1.644	4,7	-366	-22,3
Liquide Mittel	9.667	35,1	10.948	31,4	-1.281	-11,7
Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,1	21	0,1	10	47,6
	19.085	69,4	25.172	72,3	-6.087	-24,2
Gesamtvermögen	27.520	100,0	34.834	100,0	-7.314	-21,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Kapitalanteile						
Kommanditkapital	52	0,2	52	0,1	0	0,0
Rücklagen	5.002	18,2	3.639	10,4	1.363	37,5
Jahresüberschuss	1.276	4,6	1.704	4,9	-428	-25,1
	6.330	23,0	5.395	15,4	935	17,3
Fremdkapital						
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.786	39,2	11.015	31,6	-229	-2,1
	17.116	62,2	16.410	47,0	706	4,3
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Steuerrückstellungen	86	0,3	158	0,5	-72	-45,6
- Sonstige Rückstellungen	689	2,5	956	2,7	-267	-27,9
	775	2,8	1.114	3,2	-339	-30,4
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.361	34,0	11.491	33,0	-2.130	-18,5
- Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1	0,0	5.300	15,2	-5.299	-100,0
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46	0,2	51	0,1	-5	-9,8
- Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	0,0	3	0,0	-3	-100,0
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	200	0,7	447	1,3	-247	-55,3
- Sonstige Verbindlichkeiten	17	0,1	14	0,2	3	21,4
	9.625	35,0	17.306	49,8	-7.681	-44,4
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	0,0	0	0,0
	10.404	37,8	18.424	53,0	-8.020	-43,5
Gesamtkapital	27.520	100,0	34.834	100,0	-7.314	-21,0

II. Analyse der Ertragslage

Im Lagebericht 2012 hat die Geschäftsführung die nachfolgende Aussage getroffen, die auch uneingeschränkt für 2013 und Folgejahre gilt:

"Auch wenn durch die vorhandenen Mieterträge und durch die Aufgabenwahrnehmung für die Stadt Würselen eine Grundertragsbasis gegeben ist, sind die positiven Jahresergebnisse der SEW von den Vermarktungen der gesellschaftseigenen Grundstücke abhängig.

Um nachhaltig entsprechendes Grundvermögen vorhalten zu können, ist ein stetiger Zukauf von Grundstücken erforderlich.

Wegen der vorhandenen Kapitalstruktur der SEW bleibt das Zinsmarktniveau eine Komponente von besonderer Bedeutung für die Ertragslage der Gesellschaft.

Das derzeitige Zinsniveau kommt der SEW bei den Fremdfinanzierungen des Umlaufvermögens entgegen. Es wirkt sich aber parallel dazu derzeit negativ auf die Zinserträge der Gesellschaft aus."

ERGEBNISSTRUKTUR

	2013		2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.120	129,0	5.715	116,5	-1.595	-27,9
Bestandsveränderung	-926	-29,0	-811	-16,5	-115	14,2
Gesamtleistung	3.194	100,0	4.904	100,0	-1.710	-34,9
Sonstige betriebliche Erträge	638	20,0	31	0,6	607	*
Materialaufwand	-1.019	-31,9	-2.136	-43,6	1.117	-52,3
Rohergebnis	2.813	88,1	2.799	57,0	14	0,5
Personalaufwand	-342	-10,7	-334	-6,8	-8	2,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-304	-9,5	-366	-7,5	62	-16,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.018	-31,9	-1.077	-22,0	59	-5,5
Betriebsergebnis	1.149	36,0	1.022	20,7	127	12,4
Erträge aus Beteiligungen	684	21,4	1.158	23,6	-474	-40,9
Zinserträge	84	2,6	104	2,1	-20	-19,2
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4	-0,1	-5	-0,1	1	-20,0
Zinsaufwand	-472	-14,8	-458	-9,3	-14	3,1
Finanzergebnis	292	9,1	799	16,3	-507	-63,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.441	45,1	1.821	37,0	-380	-20,9
Ertragsteuern	-165	-5,2	-117	-2,4	-48	41,0
Jahresüberschuss	1.276	39,9	1.704	34,6	-428	-25,1

III. Analyse der Finanzlage

Der weiterhin unveränderte Bürgschaftsrahmen, den die Stadt Würselen der SEW gewährt hat, beläuft sich auf rd. 24,5 Mio.€. Mit diesem Bürgschaftsrahmen werden weitgehend die Fremdfinanzierungen des Umlaufvermögens abgesichert. Bereits seit längerer Zeit bedient sich die SEW zur Finanzierung des Anlagevermögens vermehrt der Inanspruchnahme von Grundschulden.

Da beim städtischen Bürgschaftsrahmen derzeit ein Freiraum von rd. 8 Mio.€ besteht und ein hoher Kassenbestand gegeben ist, sieht die Geschäftsführung derzeit keine Liquiditätsengpässe bei der Stadtentwicklungsgesellschaft.

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2013	2012
		<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.276	1.704
+/-	Ab- / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	304	366
+/-	Zu- / Abnahme der Rückstellungen	-339	-647
+/-	Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
	- vor Dotierung der Rückstellung für Drohverluster aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 321, i.V. TEUR 0)	-861	0
-/+	Zu- / Abnahme der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie anderer Aktiva inkl. Vorräte (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)		
	- ohne Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 3.520, i.V. TEUR 0)	1.286	-244
+/-	Zu- / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)		
	- einschließlich erhaltene Anzahlungen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (TEUR -5.000, i.V. TEUR 5.000)	-5.551	4.989
=	Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>-3.885</u>	<u>6.168</u>
+	Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens		
	- einschließlich Vereinnahmung erhaltener Anzahlungen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (TEUR 5.000, i.V. TEUR 0)	5.324	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		
	- ohne Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR -3.520, i.V. TEUR 0)	-8	-4
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	-11
=	Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>5.304</u>	<u>-15</u>
-	Auszahlungen an Gesellschafter	-341	-109
+	Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	959	2.959
-	Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-3.318	-2.256
=	Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-2.700</u>	<u>594</u>
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.281	6.747
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.948	4.201
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>9.667</u>	<u>10.948</u>

C Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Neben den wiederkehrenden jährlichen Ertragsgrundlagen wird die SEW im Geschäftsjahr 2014 Erträge aus der Vermarktung verschiedenen Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Aachener Kreuz erzielen, die dazu beitragen werden, dass auch das Jahresergebnis 2014 wohl mit einem Gewinn abschließen wird.

Auch wird das Geschäftsjahr 2014 noch positiv von der rasanten Vermarktung des Baugebietes "Kapellenfeldchen" partizipieren, da auch in diesem Jahr mit entsprechenden Beteiligungsgewinnen zu rechnen sein wird. Allerdings hat diese rasante Entwicklung auch zur Folge, dass derzeit davon ausgegangen werden muss, dass zum Ende des Jahres 2014 alle Grundstücke dieses Neubaugebietes verkauft sein werden.

Um die Abhängigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft vom Zinsmarktniveau zu reduzieren, bietet es sich nach wie vor an, das Eigenkapital der Gesellschaft weiter zu stärken, auch wenn die derzeitige Eigenkapitalquote der SEW bei einem Eigenkapital von rd. 6,33 Mio.€ auf rd. 23 % steigen wird.

D Sonstige Angaben

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Für die Stadt Würselen gelten weiterhin als "Pflichtkommune" die Vorgaben des Stärkungspaktgesetzes NRW. Dabei ist die Stadt Würselen gehalten, ihre Finanzplanung und den jeweiligen Haushaltsplan bis einschließlich 2021 ausgeglichen zu gestalten. Die derzeitigen Planzahlen für den Zeitraum 2016 bis 2019 berücksichtigen Gewinnentnahmen der Stadt Würselen bei der Stadtentwicklungsgesellschaft. Es muss abgewartet werden, ob die Bemühungen der Stadt, das Eigenkapital der Stadtentwicklungsgesellschaft nicht in Anspruch nehmen zu müssen, eingehalten werden können.

Gegebenenfalls erforderlich werdende Entscheidungen der Stadt Würselen zur Gewinnentnahme bei der Stadtentwicklungsgesellschaft werden nicht nur die Eigenkapitalquote bei der Gesellschaft vermindern, sondern auch die Liquidität der SEW belasten und ggfls. geplante investive Maßnahmen der SEW gefährden. Insofern sind künftige Entwicklungsentscheidungen in Abhängigkeit zur Vorgehensweise bei der "Muttergesellschaft" zu treffen.

Derzeit zeigt sich nicht nur das Finanzausgleichsproblem bei der Stadt Würselen, sondern auch bei einem Beteiligungsunternehmen der SEW treten aktuell Liquiditätsprobleme auf, die ggfls. auch Auswirkungen auf die Finanzlage der Stadtentwicklungsgesellschaft haben können. Hier müssen die Entscheidungen der entsprechenden Gremien zu gegebener Zeit abgewartet werden.

II. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen

Unabhängig von dem grundsätzlichen Risiko stark ansteigender Zinsen sind auch die geplanten städtischen Rücklagenentnahmen von besonderer Bedeutung für das Geschäftsergebnis der SEW. Weitere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Würselen, den 29. Juli 2014

**Stadtentwicklung Würselen
Verwaltungs-GmbH**

gez.: Manfred Zitzen
(Geschäftsführer)