

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

WITTLAGE MBH (KSG)

BAD ESSEN

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2017

UND DES LAGEBERICHTS FÜR

DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ANLAGENVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	7
II. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	7
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
4. Aufgliederungen und Erläuterungen (der Posten des Jahresabschlusses)	13
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage (Bilanz)	14
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	18
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	19
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS	21
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	21
II. Wirtschaftliche Führung	21
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG	22

**Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen
Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (TEUR, % usw.) auftreten.**

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2017
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017
5. Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse
6. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
7. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BMF	Bundesministerium der Finanzen
DRS 21	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EigBetrVO Nds.	Eigenbetriebsverordnung Niedersachsen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen"
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG"
IKS	Internes Kontrollsystem
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Die Geschäftsführung der

Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG),

Bad Essen

- im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23. Oktober 2017 zugrunde, die uns zum Abschlussprüfer gewählt hat (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 27. April 2018 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages prüfungspflichtig. Es gelten die Vorschriften der EigBetrVO und der §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß § 158 NKomVG und die Vorschriften des § 29 EigBetrVO Nds. zu beachten. Dies entspricht weitestgehend § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F. wiedergegeben.

Entwurf nur zu Diskussionszwecke

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 5 dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) auf Grundlage des aufgestellten Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2017, insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2018, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Im Berichtsjahr konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten veräußert werden. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 22 (Vj.: Jahresüberschuss TEUR 411).
- Die Chancen der Gesellschaft liegen in einem aktiven Portfoliomangement und einer gezielten Kundenansprache.
- Die Geschäftsführung sieht ein Risiko in der demographischen Entwicklung, da diese zu einer veränderten Nachfrage nach Baugebieten führen kann. Gleichzeitig weist die Geschäftsführung aber darauf hin, dass hierin auch eine Chance liegen kann, wenn es gelingt, die geänderten Bedürfnisse der Kunden zu befriedigen.
- In den kommenden Jahren erwartet die Geschäftsführung ein ausgeglichenes Ergebnis.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

II. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen

Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und deren Veränderungen im Berichtsjahr werden in Anlage 5 dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten sowie die Fertigstellung des Prüfungsberichtes haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 24. Mai 2018 bis zum 31. August 2018 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Ostercappeln und in unserem Büro in Osnabrück durchgeführt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 25. September 2017 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016; er wurde mit Beschluss der Gesellschafter vom 23. Oktober 2017 unverändert festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die

nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Bewertung wesentlicher Flächenbestände im Umlaufvermögen,
- Bewertung noch nicht abgerechneter Erschließungsmaßnahmen,
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen der Gesellschaft erfolgte durch die ACCURA-JANOS Steuerberatungsgesellschaft mbH, Bad Oeynhausen, mittels einer EDV-Anlage unter Verwendung des Programms Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG, Nürnberg. Die Softwarebescheinigung hat uns vorgelegen.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags) entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Anwendung der Vorschriften der EigBetrVO aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sowie weiterer gesetzlicher Vorschriften vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 3 Satz 1 HGB).
- Die Grundstückflächen des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzipes bewertet.
- Die Bemessung der in die Rückstellungsbildung eingehenden künftigen Ausgaben zur Erfüllung der künftigen Verpflichtung mit dem Erfüllungsbetrag.
- Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen wurden im Berichtsjahr nach unseren Feststellungen nicht durchgeführt.

4. Aufgliederungen und Erläuterungen (der Posten des Jahresabschlusses)

Wir verweisen hierzu auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage 7.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die Anlage 7 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus, weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Abweichungen bei TEUR-Werten und Prozentzahlen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2017 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2016 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2017 und 2016:

Vermögensstruktur

	2017		2016		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	912	13	939	20	-27
Finanzanlagen	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristig gebundenes Vermögen	914	13	941	20	-27
Vorräte	4.958	73	3.242	67	1.716
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-1.653	-24	-1.817	-38	164
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	0	8	0	-7
Forderungen im Verbundbereich	1.645	24	1.761	36	-116
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0	8	0	-7
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>26</u>	<u>0</u>	<u>32</u>	<u>1</u>	<u>-6</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	4.978	73	3.234	66	1.744
Liquide Mittel	990	14	668	14	322
	<u>6.882</u>	<u>100</u>	<u>4.843</u>	<u>100</u>	<u>2.039</u>

Kapitalstruktur

	2017		2016		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital	150	2	150	3	0
Rücklagen	11	0	11	0	0
Bilanzgewinn	<u>1.008</u>	<u>15</u>	<u>986</u>	<u>21</u>	<u>22</u>
Eigenkapital	1.169	17	1.147	24	22
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>5.532</u>	<u>81</u>	<u>3.509</u>	<u>72</u>	<u>2.023</u>
Langfristiges Fremdkapital	5.532	81	3.509	72	2.023
Steuerrückstellungen	38	1	28	1	10
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	13	0	12	0	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33	0	31	1	2
Kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich	14	0	7	0	7
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>83</u>	<u>1</u>	<u>109</u>	<u>2</u>	<u>-26</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	181	2	187	4	-6
	<u>6.882</u>	<u>100</u>	<u>4.843</u>	<u>100</u>	<u>2.039</u>

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.039 auf TEUR 6.882 erhöht. Aus Gründen der Klarheit wurden in vorstehender Tabelle die erhaltenen Anzahlungen auf Erschließungsmaßnahmen von dem Vorratsvermögen abgesetzt.

Der Anteil des **langfristig gebundenen Vermögens** am Gesamtvermögen hat sich von 19,4 % im Vorjahr auf 13,3 % verringert.

Die **Sachanlagen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um die planmäßigen Abschreibungen vermindert (um TEUR 27). Zugänge sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Die **Vorräte** gliedern sich wie folgt auf:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung +/-
	TEUR	TEUR	TEUR
Erschließungs- und Baumaßnahmen	865	1.064	-199
Grundstücksflächen	3.974	2.176	1.798
geleistete Anzahlungen	119	2	117
	<u>4.958</u>	<u>3.242</u>	<u>1.716</u>

Den **noch nicht abgeschlossenen Erschließungs- und Baumaßnahmen** (TEUR 865) stehen **erhaltene Anzahlungen auf Erschließungsmaßnahmen** von TEUR -1.653 gegenüber.

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen vermindern sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 199. Ursächlich für den Rückgang ist der Abgang aus der abgeschlossenen Massnahme Gewerbegebiet Hunteburg (Bohmte) in Höhe von TEUR 248, dem eine Erhöhung aus den Zugängen "Sonnenbrink/Hinterfelde" (Bohmte) in Höhe von TEUR 49 gegenüber steht.

Der Ausweis der bewerteten **Grundstücksflächen** vermindert sich betraglich um insgesamt TEUR 1.798. Es wurden insgesamt Flächen von 17.309 m² verkauft und 158 m² Vermessungskorrekturen vorgenommen. Angeschafft wurden Flächen von 216.091 m² einschließlich Tausch- und Ersatzflächen. Der gesamte Flächenbestand der Gesellschaft zum 31. Dezember des Berichtsjahres beträgt nunmehr 426.298 m².

Die **geleisteten Anzahlungen auf Vorräte** erhöhen sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 117.

Die **Forderungen im Verbundbereich** (TEUR 1.645) resultieren im Wesentlichen aus der Finanzierung der Maßnahmen an der Haupt- und Realschule Bad Essen sowie dem Feuerwehrgerätehaus Bohmte. Die Maßnahmen sind durch die Gesellschaft fremdfinanziert.

Zur Veränderung der **Liquiden Mittel** verweisen wir auf die sich unter Punkt D.III.2. anschließende Kapitalflussrechnung.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses um TEUR 22 (= 1,9 %) auf TEUR 1.169 erhöht.

Die **bilanzielle Eigenkapitalquote** der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 17,0 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 23,7 %).

Bezieht man noch die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die Betrachtung mit ein, so ergibt sich insgesamt ein langfristig verfügbares Kapital von TEUR 6.701, das sind 97,4 % (Vorjahr: 96,1 %) des Gesamtkapitals.

Zur Veränderung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verweisen wir auf die sich unter Punkt D.III.2. anschließende Kapitalflussrechnung. Die Tilgung von Krediten beinhaltet neben den planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten incl. Rechnungsabgrenzungsposten** vermindern sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 26 und betrifft im Wesentlichen eine Pachtvorauszahlung, die über eine Restlaufzeit von 158 Monaten abgegrenzt wird.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	<u>TEUR</u>	<u>2017 TEUR</u>	<u>2016 TEUR</u>
Periodenergebnis	22		411
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27		27
+ Zunahme der sonstigen Rückstellungen	1		0
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-1.654		770
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-181		959
+ Zinsaufwendungen	40		55
- Verlustübernahme aus Gebietsabwicklung durch die Gemeinden	-49		-224
+ Ertragsteueraufwand	<u>10</u>		<u>28</u>
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>-1.784</u>	<u>2.026</u>
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>0</u>	<u>0</u>
+ Kapitaldienstleistungen durch die Gemeinden	186		192
- Auszahlungen zu Kapitaldienstleistungen der Gemeinden	-63		-103
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.340		0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-317		-1.978
- Gezahlte Zinsen	<u>-40</u>		<u>-55</u>
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>2.106</u>	<u>-1.944</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>322</u>	<u>82</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>668</u>		<u>586</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>990</u>	<u>668</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		<u>990</u>	<u>668</u>
		<u>990</u>	<u>668</u>

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2017		2016		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	<u>774</u>		<u>2.946</u>		<u>-2.172</u>
Betriebsleistung	774	100	2.946	100	-2.172
Materialaufwand	-682	-88	-2.612	-89	1.930
Personalaufwand	-10	-1	-10	0	0
Abschreibungen	-27	-3	-27	-1	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-32</u>	<u>-4</u>	<u>-27</u>	<u>-1</u>	<u>-5</u>
Betriebsaufwand	-751	-96	-2.676	-91	1.925
Sonstige betriebliche Erträge	<u>49</u>	<u>6</u>	<u>224</u>	<u>8</u>	<u>-175</u>
Betriebsergebnis	72	10	494	17	-422
Finanzergebnis	<u>-40</u>		<u>-55</u>		<u>15</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	32		439		-407
Ertragsteuern	<u>-10</u>		<u>-28</u>		<u>18</u>
Jahresergebnis	<u><u>22</u></u>		<u><u>411</u></u>		<u><u>-389</u></u>

Die **Betriebsleistung** der Gesellschaft hat sich gegenüber 2016 um TEUR -2.172 auf TEUR 774 vermindert. Aus Grundstücksverkäufen konnten Erlöse in Höhe von TEUR 411 (Vorjahr TEUR 2.136) realisiert werden, aus Erschließungsmaßnahmen TEUR 270 (Vorjahr TEUR 719). Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 27) enthalten Stromeinspeisungsvergütungen aus den Photovoltaikanlagen. Die Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 68 zeigen sich gegenüber dem Vorjahr stabil. Sie beinhalten auch Pachten für im Anlagevermögen enthaltenes Grundvermögen.

Der **Materialaufwand** (TEUR 682) besteht im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 426) und abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen (TEUR 247). Die Gesellschaft veräußerte einen Flächenbestand von 17.309 m². Die Erschließungsmaßnahme betraf das Gewerbegebiet Hunteburg (Bohmte).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** (TEUR 27) sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von TEUR 32 haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5 (= 15,6 %) unwesentlich erhöht.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Vergleich zu 2016 um TEUR 422 auf TEUR 72 reduziert.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen Erträge aus dem Verlustausgleich.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 15 verbessert (TEUR 40, Vorjahr: TEUR 55), eine Folge von fortschreitender Tilgung und vorzeitigen Darlehensrückzahlungen.

Insgesamt ergibt sich in 2017 ein Jahresüberschuss von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 411); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 389 verringert.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGS

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 29 EigBetrVO Nds. beachtet. Dies entspricht weitestgehend § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG. Dies und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG" haben wir zugrundegelegt.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 6 dargestellt.

Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Wirtschaftliche Führung

Die Prüfung, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wurde, haben wir anhand des Schriftgutes, der uns erteilten Auskünfte und den Vorgaben der Gesellschafterversammlung durchgeführt. Auch zwischenzeitlich eingetretene nicht vorhersehbare Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse wurden in die Beurteilung einbezogen. Verluste aus Grundstücksgeschäften werden von den Gesellschaftern regelmäßig ausgeglichen. Wir haben keine Feststellungen getroffen, dass die Gesellschaft nicht wirtschaftlich geführt wird.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), Bad Essen, unter dem Datum vom 31. August 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG):

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Durch § 29 EigBetrVO Nds. wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich danach auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darauf, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die Geschäftsführung der Gesellschaft 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, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darüber, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 158 NKomVG sowie § 29 ff. 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: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) durchgeführt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Entwurf für Diskussionszwecke

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 Geschäftsführung 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.

Vor dem Hintergrund der auf dieser Grundlage gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Osnabrück, 31. August 2018

INTECON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Midding
Wirtschaftsprüfer

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

Anlagen

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
AKTIVA		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	791.374,46 118.384,00	806.445,46 128.624,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.701,00	3.559,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	911.459,46	938.628,46
II. Finanzanlagen	2.100,00	2.100,00
1. Geschäftsghuthaben bei Genossenschaften	2.100,00	2.100,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen	864.778,22	1.063.975,82
2. Grundstücke	3.974.575,16	2.176.037,13
3. Geleistete Anzahlungen	118.722,95	2.042,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	315,00	7.782,50
2. Forderungen gegen Gesellschafter	1.645.102,99	1.760.951,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.322,14	8.406,22
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.646.740,13	1.777.140,40
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	990.001,67	668.331,41
	7.594.818,13	5.687.527,08
	26.005,93	31.550,41
	8.534.383,57	6.659.805,95
PASSIVA		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00
II. Kapitalrücklage	10.680,83	10.680,83
III. Gewinnvortrag	986.081,85	575.366,32
IV. Jahresüberschuss	21.550,28	410.715,53
	1.168.312,96	1.146.762,68
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steurrückstellungen	38.084,00	28.004,00
2. Sonstige Rückstellungen	12.750,00	12.750,00
	50.834,00	40.754,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.532.083,06	3.508.779,14
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.652.858,34	1.816.528,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.317,62	30.828,55
4. Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde	6.431,34	0,00
Ostercappeln		
5. Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen	7.095,46	6.833,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.571,52	43.381,26
	7.253.357,34	5.406.351,39
	61.879,22	65.937,88

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Mieteinnahmen	68.351,85	64.636,65
b) Erlöse aus Grundstücksverkäufen	411.414,30	2.136.013,70
c) Erlöse Erschließungsmaßnahmen	269.563,04	719.184,31
d) Sonstige Umsatzerlöse	<u>24.844,27</u>	<u>26.605,37</u>
	774.173,46	2.946.440,03
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>48.912,12</u>	<u>224.210,94</u>
3. Gesamtleistung	823.085,58	3.170.650,97
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen	-426.136,20	-1.794.375,35
b) Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen	-248.480,02	-802.801,69
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-7.637,06</u>	<u>-14.946,53</u>
	<u>-682.253,28</u>	<u>-2.612.123,57</u>
5. Rohergebnis	140.832,30	558.527,40
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.400,00	-8.400,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-1.536,36</u>	<u>-1.576,24</u>
	-9.936,36	-9.976,24
7. Abschreibungen	-27.169,00	-27.170,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-31.948,25</u>	<u>-27.777,13</u>
9. Betriebsergebnis	71.778,69	493.604,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-40.148,41</u>	<u>-54.884,50</u>
11. Finanzergebnis	-40.148,41	-54.884,50
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
a) Gewerbesteuer	-3.988,00	-2.937,00
b) Körperschaftsteuer	-5.775,00	-23.761,00
c) Solidaritätszuschlag	<u>-317,00</u>	<u>-1.306,00</u>
	<u>-10.080,00</u>	<u>-28.004,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern	<u>21.550,28</u>	<u>410.715,53</u>
14. Jahresüberschuss	<u>21.550,28</u>	<u>410.715,53</u>

**KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG),
BAD ESSEN**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Essen und ist beim Amtsgericht Osnabrück im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1743 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) wurden angewendet.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundsätzlich wurden die relevanten Ansatz- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) angewendet.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Nutzungsdauer für Gegenstände des Anlagevermögens erfolgt in Anlehnung an die seitens des BMF veröffentlichten allgemeinen Abschreibungstabellen, die im Wesentlichen der betrieblichen Nutzungsdauer und somit auch den handelsrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die steuerlich anzuwendende Bewertungsfreiheit für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis EUR 150,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG findet keine Anwendung.

Gegenstände des Sachanlagevermögens einschließlich geringwertiger Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert und, sofern sie abnutzbar sind, entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen reduziert. Die Vermögensgegenstände werden linear, Zugänge grundsätzlich pro rata temporis abgeschrieben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem aufgestellten und als Seite 5 beigefügten Anlagenachweis zu entnehmen.

Die Grundstücksflächen des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzipes bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennbetrag.

Die Rückstellungen sind mit dem zur Erfüllung nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wahrscheinlich notwendigen Betrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. ANGABEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Die Bewertung des Vorratsvermögens (Flächenbewertung und Erschließungsmaßnahmen) erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Das Kapital wird von den Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln gehalten.

	Anfangs- bestand <u>EUR</u>	Zugänge <u>EUR</u>	Entnahmen <u>EUR</u>	Endbestand <u>EUR</u>
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
Kapitalrücklage	10.680,83	0,00	0,00	10.680,83
Gewinnvortrag	575.366,32	410.715,53	0,00	986.081,85
Jahresüberschuss	<u>410.715,53</u>	<u>21.550,28</u>	<u>410.715,53</u>	<u>21.550,28</u>
	<u>146.762,68</u>	<u>432.265,81</u>	<u>410.715,53</u>	<u>1.168.312,96</u>

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Anfangs- bestand <u>EUR</u>	Verbrauch <u>EUR</u>	Auflösung <u>EUR</u>	Zuführung <u>EUR</u>	Endbestand <u>EUR</u>
Steuerrückstellungen	<u>28.004,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.080,00</u>	<u>38.084,00</u>
Rückstellungen für Buch- führung, Jahresabschluss und Prüfung	<u>12.750,00</u>	<u>-12.750,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.750,00</u>	<u>12.750,00</u>
	<u>40.754,00</u>	<u>-12.750,00</u>	<u>0,00</u>	<u>22.830,00</u>	<u>50.834,00</u>

Die Rückstellungen sind ausreichend bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen zwei und fünf Jah- ren EUR	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	792.313,20 (654.196,84)	3.732.038,43 (1.557.178,89)	1.007.731,43 (1.297.403,41)	5.532.083,06 (3.508.779,14)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.652.858,34 (1.816.528,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.652.858,34 (1.816.528,68)
Erhaltene Anzahlungen von Gesellschaftern	13.526,80 (6.833,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	13.526,80 (6.833,76)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.317,62 (30.828,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	33.317,62 (30.828,55)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.571,52 (43.381,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	21.571,52 (43.381,26)
	<u>2.513.587,48</u> <u>(2.551.769,09)</u>	<u>3.732.038,43</u> <u>(1.557.178,89)</u>	<u>1.007.731,43</u> <u>(1.297.403,41)</u>	<u>7.253.357,34</u> <u>(5.406.351,39)</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten solche aus Steuern in Höhe von EUR 20.401,29 (VJ.: EUR 20.515,12).

IV. ANGABEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt auf:

Tätigkeitsbereich:	EUR
Vermietung	68.351,85
Grundstücksverkäufe	411.414,30
Erlöse Erschließungsmaßnahmen	269.563,04
Sonstige	<u>24.844,27</u>
Summe Umsatzerlöse	<u>774.173,46</u>

V. SONSTIGE ANGABEN

Die anfallenden Arbeiten werden von Mitarbeitern der Gesellschaftergemeinden durchgeführt.

Geschäftsführer für das Berichtsjahr sind die Herren Bürgermeister

Timo Natemeyer, Klaus Goedejohann und Rainer Ellermann.

Bezüge an die Geschäftsführung im Sinne von § 285 Nr. 9 und 10 HGB (§ 23 EigBetrVO Niedersachsen) wurden in Höhe von EUR 3.600,00 ausgezahlt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren:

Name	Beruf
<i>Jens Wagener,</i> 49152 Bad Essen	Bezirksschornsteinfegermeister
<i>Elke Matthey,</i> 49152 Bad Essen	Buchhändlerin
<i>Carsten Meyer,</i> 49152 Bad Essen	Kommunalbeamter
<i>Rolf Flerlage,</i> 49163 Bohmte	Apotheker
<i>Marcus Unger,</i> 49163 Bohmte-Herringhausen	Kaufmann für Versicherungen und Finanzen
<i>Thomas Rehme,</i> 49163 Bohmte	Rechtsanwalt
<i>Anita Rehme,</i> 49179 Ostercappeln	Hausfrau
<i>Alexander Wagenleitner,</i> 49179 Ostercappeln-Venne	Geschäftsführer
<i>Yannik Moormann,</i> 49179 Ostercappeln	Projektleiter Facility Management

Die Angabe gem. § 285 Nr. 17 a HGB beträgt TEUR 6. Weitere Leistungen werden nicht erbracht.

Bad Essen, den 10. August 2018

Natemeyer
(Geschäftsführer)

KOMMUNALE SIEDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT WITTLAGE MBH (KSG), BAD ESSEN
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2017

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN		NETTOBUCHWERTE			
	1. Jan. 2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2017 EUR	1. Jan. 2017 EUR	Zuführungen EUR	31. Dez. 2017 EUR	31. Dez. 2016 EUR
I. SACHANLAGEN								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	977.379,45	0,00	0,00	977.379,45	170.933,99	15.071,00	0,00	806.445,46
2. Technische Anlagen und Maschinen	204.765,09	0,00	0,00	204.765,09	76.141,09	10.240,00	0,00	128.624,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.578,00	0,00	0,00	18.578,00	15.019,00	1.858,00	0,00	3.559,00
	<u>1.200.722,54</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.200.722,54</u>	<u>262.094,08</u>	<u>27.169,00</u>	<u>0,00</u>	<u>938.628,46</u>
	<u>2.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.100,00</u>
	<u>1.202.822,54</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.202.822,54</u>	<u>262.094,08</u>	<u>27.169,00</u>	<u>0,00</u>	<u>940.728,46</u>
II. FINANZANLAGEN								
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften								

- I. SACHANLAGEN**
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
 2. Technische Anlagen und Maschinen
 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

- II. FINANZANLAGEN**
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2017**

Bei einer Summe von 8.534.383,52 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 21.550,28 € ab. In 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 410.715,53 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 27.169,00 € verringert, das Umlaufvermögen um 1.907.291,05 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2017 insgesamt 990.001,67 €. Das Eigenkapital am 31.12.2017 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss auf 1.168.312,96 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der Aufnahme von Krediten gegenüber dem Vorjahr um 1.847.005,95 € auf 7.253.357,34 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2.023.303,92 € auf 5.532.083,06 €.

In 2017 konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten weiterveräußert werden. Kaufpreiszahlungen werden zur Darlehnstilgung verwendet. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

In der Gemeinde Bad Essen wurden v. a. Grundstücke im Gewerbegebiet Wehrendorf veräußert.

In der Gemeinde Bohmte wurden in 2017 eine Reihe von Grundstücksgeschäften getätigt. So wurden Grundstücke als Tausch- und Ersatzflächen in Stirpe-Oelingen und Bohmte sowie Grundstücke erworben, die als Baugrundstücke in Stirpe-Oelingen und Hunteburg vermarktet werden.

In der Gemeinde Ostercappeln wurden v. a. in der Ortschaft Schwagstorf eine Fläche erworben, die als Baugrundstücke vermarktet werden.

Nach dem Jahresabschluss werden die bisher aufgelaufenen Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren.

Aufwendungen für die Haupt- und Realschule Bad Essen, die Straßenbeleuchtung Bohmte, das Feuerwehrgerätehaus Bohmte und die Photovoltaikanlagen Ostercappeln werden jährlich mit der Gemeinde spitz abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 9.936,36 € sehr gering.

Die Gemeinden sind weiter bemüht, die noch im Eigentum der KSG stehenden Gewerbe- und Baugrundstücke zeitnah zu veräußern.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für die kommenden Geschäftsjahre wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Negative Einflüsse außergewöhnlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Diese liegen in der differenzierten Wahrnehmung von Immobilienteilmärkten und der individuellen zielgerichteten Kundenansprache. Vor dem Hintergrund eines aktiven Portfolio-Managements dienen Investitionen der Erhaltung und Steigerung der Marktfähigkeit der Bestände.

Risikomanagement

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Kalkulationsergebnisse bzw. zu Preisminderungen / Kostensteigerungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Bisher aufgelaufenen Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen werden mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren.

Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die allgemeine demographische Entwicklung auch in den nächsten Jahren zur Veränderung der Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Wohnraumbau führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

(Timo Natemeyer)
Geschäftsführer

RECHTLICHE, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Essen und ist beim Amtsgericht Osnabrück im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1743 eingetragen. Die Satzung wurde durch Gesellschafterbeschluss am 24. August 2004 neu gefasst. Die Eintragung erfolgte am 06. Juni 2006.

II. Geschäftsführung und Vertretungsbefugnis

Mitglieder der Geschäftsführung für das Berichtsjahr sind die Herren:

Timo Natemeyer, Bürgermeister der Gemeinde Bad Essen,
Rainer Ellermann, Bürgermeister der Gemeinde Ostercappeln,
Klaus Goedejohann, Bürgermeister der Gemeinde Bohmte.

III. Gesellschafterversammlung

Zur Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

IV. Stammkapital

Das Stammkapital beträgt EUR 150.000,00.

V. Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung am 23.10.2017 wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016.
- Der Jahresüberschuss 2016 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016.
- Die Übertragung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und des Lageberichtes 2017 an die INTECON GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Osnabrück.

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft unterliegt durch den Verzicht auf die Gemeinnützigkeit ab dem 01. Januar 2004 der Regelbesteuerung nach dem KStG und dem GewStG. Eine Veranlagung bis 2016 ist bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung erfolgt.

C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die anschließende Verwertung von Grundstücken für den Wohnungsbau sowie für die gewerbliche und industrielle Nutzung. Dazu gehört auch insbesondere:

1. die Übernahme der Erschließung von Baugebieten durch zu beauftragende Unternehmen,
2. die Durchführung aller Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf den Altkreis Wittlage.

II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) *Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?*

Ein Aufsichtsrat wurde nicht installiert. Die getroffenen Regelungen der Satzung - auch im Hinblick auf den Katalog der zustimmungspflichtigen Geschäfte - erscheinen geeignet.

- b) *Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?*

Im Berichtsjahr 2017 hat eine Gesellschafterversammlung stattgefunden. Die Versammlung war ordnungsgemäß protokolliert. Die Niederschrift der Versammlung haben wir eingesehen.

- c) *In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?*

Der Geschäftsführer Timo Natemeyer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der IBE Immobiliengesellschaft Bad Essen mbH, der Hafen Wittlager Land GmbH und der Sole- und Kurpark Bad Essen GmbH. Der Geschäftsführer Klaus Goedejohann ist Mitglied des Aufsichtsrates der Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH. Der Geschäftsführer Rainer Ellermann ist Mitglied des Aufsichtsrates der Hafen Wittlager Land GmbH.

- d) *Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?*

Die Geschäftsführung erhält eine geringe Aufwandsentschädigung. Insoweit sind weitere Ausführungen hier entbehrlich.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) *Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?*

Die Zuständigkeiten sind regional auf die einzelnen Gemeindegebiete abgegrenzt. Erörterungen erfolgen in der Gesellschafterversammlung bzw. über informelle Abstimmungen der Geschäftsführer. Die Vorgehensweise entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?*

Nein, keine Feststellungen.

- c) *Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?*

Die Geschäftsführung erfolgt auf Basis der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung. Eine explizite Dokumentation der Gesellschaft zur Korruptionsprävention besteht nicht.

- d) *Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?*

Aufgrund der Größe der Gesellschaft und der flachen Unternehmenshierarchie nicht erforderlich.

Handelnde Personen sind die Geschäftsführer, Prokuristen bzw. die von ihnen ernannten Vertreter. Weitere Personen sind in der Gesellschaft nicht aktiv.

- e) *Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?*

Die Ablage der Verträge ist geordnet.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) *Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?*

b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Zu Frage a) und b):

Das Unternehmen führt Projekt- sowie Finanzierungsakten, aus denen die Entwicklung der Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen und sonstiger durchgeführter Maßnahmen im Einzelnen ersichtlich sind. Die Auswertung dieser Daten fließt in die laufende Tätigkeit ein. Ein Wirtschaftsplan wurde bisher nicht aufgestellt. Bei wesentlicher Erweiterung der Erschließungsaufgaben sollte ein jährlicher Wirtschaftsplan aufgestellt werden.

c) *Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?*

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen.

d) *Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?*

Die Geschäftsführung wird regelmäßig über den Liquiditätsstatus informiert. Die Projekte werden einzeln überwacht.

e) *Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?*

Bei der Unternehmensgröße und -struktur ist ein zentrales Cash-Management nicht erforderlich.

f) *Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?*

Die Forderungsbearbeitung ist ordnungsgemäß.

- g) *Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?*

Bei der derzeitigen Unternehmensgröße und -struktur wird von der Geschäftsführung ein planmäßiges Controlling für nicht erforderlich gehalten.

- h) *Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?*

Tochterunternehmen oder Beteiligungen bestehen nicht bzw. werden nicht gehalten.

4. Risikofrüherkennungssystem

- a) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?*
- b) *Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?*
- c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*
- d) *Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?*

Zu Fragenkreis 4:

Ein implementiertes ausdrückliches Risikofrüherkennungssystem besteht nicht und wird aufgrund Größe und Struktur der Gesellschaft seitens der Geschäftsführung für entbehrlich gehalten.

Die Geschäftsführung akquiriert nur gezielt Flächen, soweit eine wirtschaftliche Verwertung möglich erscheint.

Jede einzelne Maßnahme wird gesondert erfasst und in einer manuellen Kostenrechnung dokumentiert, um mögliche Defizite, die aus Gemeindeinteresse (Wirtschaftsförderung) entstehen, auch von dieser Gemeinde einfordern zu können.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:*
- *Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?*
 - *Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?*
 - *Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?*
 - *Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?*
- b) *Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?*
- c) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf*
- *Erfassung der Geschäfte*
 - *Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse*
 - *Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung*
 - *Kontrolle der Geschäfte?*
- d) *Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?*
- e) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?*
- f) *Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?*

Zu Fragenkreis 5:

Der Fragenkreis "Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte und Derivate" ist nicht einschlägig, da keines der genannten Finanzgeschäfte geführt worden ist.

6. Interne Revision

- a) *Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?*
- b) *Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?*
- c) *Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?*
- d) *Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?*
- e) *Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?*
- f) *Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?*

Zu Fragenkreis 6:

Eine interne Revision besteht nicht. Der Landkreis Osnabrück als übergeordnete Aufsichtsbehörde hat ein Prüfungsrecht und nimmt dieses auch wahr.

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?*

Nein, keine Feststellungen.

b) *Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?*

Vorgenannte Kredite werden nicht gewährt.

c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?*

Nein, keine Feststellungen.

d) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?*

Nein, keine Feststellungen.

8. Durchführung von Investitionen

- a) *Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?*

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen.

- b) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?*

Nein, keine Feststellungen.

- c) *Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?*

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen.

- d) *Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?*

Trifft nicht zu.

- e) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?*

Trifft nicht zu.

9. Vergaberegelungen

- a) *Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?*

Keine negativen Feststellungen.

- b) *Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?*

Keine gegenteiligen Feststellungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) *Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?*
- b) *Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?*
- c) *Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?*
- d) *Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?*
- e) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?*
- f) *Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?*

Eine D&O-Versicherung für den Berichtszeitraum besteht bei der Gothaer Allgemeine Versicherung AG.

- g) *Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?*

Zu a) bis e) und g):

Ein Überwachungsorgan wurde nicht installiert. Daher sind weitere Ausführungen hier entbehrlich.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) *Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?*

Die Gesellschaft verfügt ausschließlich über betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) *Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?*

Die Bestände wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen bewertet und enthalten weder stille Reserven noch stille Verluste.

- c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?*

Teilweise lagen die Flächenankaufpreise über den derzeit realisierbaren Grundstückswerten. Etwaige Verluste aus diesen Geschäften wurden und werden von der Belegengemeinde ausgeglichen.

12. Finanzierung

- a) *Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?*

Wir verweisen auf den Prüfungsbericht Abschnitt D. III. 1., S. 14 ff.. Die allgemeinen Finanzierungsregeln wurden eingehalten. Die Umsetzung der Grundstücksvorräte ist kurzfristig vorgesehen. Bei nachlassender Nachfrage ist die Finanzierung gesichert.

- b) *Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?*

Trifft nicht zu.

- c) *In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?*

Trifft nicht zu.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) *Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?*

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen und entspricht dem Zweck der Gesellschaft.

- b) *Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?*

Trifft für das Berichtsjahr nicht zu.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) *Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?*

Das Betriebsergebnis setzt sich wie folgt zusammen (dargestellt am Rohergebnis in TEUR):

• Mieterlöse	TEUR	60
• Flächenverkäufe	TEUR	./.
• Erlöse Erschließungsmaßnahmen	TEUR	22
• Sonstige (Photovoltaik etc.)	TEUR	25
• Verlustausgleich	<u>TEUR</u>	<u>49</u>

TEUR 141

- b) *Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?*

Nein, keine Feststellungen.

- c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?*

Nein, keine Feststellungen.

- d) *Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?*

Es bestehen keine Konzessionsverträge.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) *Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?*

Keine Feststellungen für das Berichtsjahr.

- b) *Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?*

Ja. Insgesamt sind die Projekte vorsichtig kalkuliert.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) *Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?*

Für das Berichtsjahr nicht einschlägig.

- b) *Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?*

Bei angemessener Kalkulation der Grundstückspreise und Erschließungsarbeiten und deren regelmäßiger Kontrolle ist die Ertragslage der Gesellschaft stabil. Der jederzeitige Verlustausgleich aus Grundstücks- und Erschließungsgeschäften ist der Gesellschaft zugesichert.

**AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM
31. DEZEMBER 2017**

A. BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen	2
B. Umlaufvermögen	5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10

PASSIVA

A. Eigenkapital	11
B. Rückstellungen	12
C. Verbindlichkeiten	12
D. Rechnungsabgrenzungsposten	16
B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	17

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

A. BILANZ

A K T I V A

A. Anlagevermögen

	<u>EUR</u>	<u>913.559,46</u>
	Vorjahr EUR	940.728,46
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sachanlagen	911.459,46	938.628,46
Finanzanlagen	<u>2.100,00</u>	<u>2.100,00</u>
	<u><u>913.559,46</u></u>	<u><u>940.728,46</u></u>

I. Sachanlagen

	<u>EUR</u>	<u>911.459,46</u>
	Vorjahr EUR	938.628,46
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	791.374,46	806.445,46
Technische Anlagen und Maschinen	118.384,00	128.624,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.701,00</u>	<u>3.559,00</u>
	<u><u>911.459,46</u></u>	<u><u>938.628,46</u></u>

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

	<u>EUR</u>	<u>791.374,46</u>
	Vorjahr EUR	806.445,46
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	EUR	EUR
Grundstück Mühlenstraße 1, Schwagstorf	118.286,35	118.286,35
Erbbaugrund Westerbruch Ost, Bad Essen	100.346,12	100.346,12
Gebäude Mühlenstraße 1, Schwagstorf	65.805,00	67.410,00
Grundstück Buersche Str. 53, Bad Essen - Rabber	17.700,92	17.700,92
Gebäude Buersche Str. 53, Bad Essen - Rabber	310.229,00	319.835,00
Gebäude Hügelstraße 35, Schwagstorf	136.708,00	140.568,00
Grundstück Schwegerhoffstraße, Schwagstorf	37.145,78	37.145,78
Grundstück Hügelstraße 35, Schwagstorf	<u>5.153,29</u>	<u>5.153,29</u>
	<u>791.374,46</u>	<u>806.445,46</u>

Der Posten entwickelt sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Stand 01.01.	806.445,46
Abschreibung	<u>-15.071,00</u>
Stand 31.12.	<u>791.374,46</u>

Der Ausweis betrifft die vermieteten und verpachteten Grundstücke und Gebäude der Gesellschaft.

2. Technische Anlagen und Maschinen

	<u>EUR</u>	<u>118.384,00</u>
	Vorjahr EUR	128.624,00

Der Posten entwickelt sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Stand 01.01.	128.624,00
Abschreibung	<u>-10.240,00</u>
Stand 31.12.	<u>118.384,00</u>

Der Ausweis betrifft die Photovoltaikanlagen der Gesellschaft.

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	<u>1.701,00</u>
	Vorjahr EUR	3.559,00

Der Posten entwickelt sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Stand 01.01.	3.559,00
Abschreibung	<u>-1.858,00</u>
Stand 31.12.	<u><u>1.701,00</u></u>

Der Ausweis betrifft Friedenszeichen, mit deren Aufstellung in den Gemeinden langfristig für die Gesellschaft geworben wird.

Die Bestände zum Bilanzstichtag sowie die Abschreibungen sind mit der Anlagenbuchhaltung abgestimmt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

II. Finanzanlagen	EUR	<u>2.100,00</u>
	Vorjahr EUR	2.100,00

1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	EUR	<u>2.100,00</u>
	Vorjahr EUR	2.100,00

Der Ausweis betrifft Genossenschaftsanteile an der BürgerWärme Bohmte eG.

B. Umlaufvermögen

	EUR	<u>7.594.818,13</u>
	Vorjahr EUR	5.687.527,08
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Vorräte	4.958.076,33	3.242.055,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.646.740,13	1.777.140,40
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>990.001,67</u>	<u>668.331,41</u>
	<u>7.594.818,13</u>	<u>5.687.527,08</u>

I. Vorräte

	EUR	<u>4.958.076,33</u>
	Vorjahr EUR	3.242.055,27
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen	864.778,22	1.063.975,82
Grundstücke	3.974.575,16	2.176.037,13
Geleistete Anzahlungen	<u>118.722,95</u>	<u>2.042,32</u>
	<u>4.958.076,33</u>	<u>3.242.055,27</u>

Die Vorräte wurden zum Bilanzstichtag durch eine Stichtagsinventur (Flächenaufstellung) nachgewiesen.

1. Noch nicht abgeschlossene Erschließungs- und Baumaßnahmen

	EUR	864.778,22
	Vorjahr EUR	1.063.975,82
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Erschließung Rabber West II	129.500,15	129.500,15
Erschließung Gewerbegebiet Hunteburg	0,00	248.480,02
Erschließung Sonnenbrink/Hinterfelde	735.278,07	685.995,65
	<u>864.778,22</u>	<u>1.063.975,82</u>

Zu den noch nicht abgerechneten Erschließungs- und Baumaßnahmen verweisen wir auch auf die unter Pos. C. 2. der Passiva bilanzierten erhaltenen Anzahlungen.

2. Grundstücke

	EUR	3.974.575,16
	Vorjahr EUR	2.176.037,13
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Bestand Bohmte, An der Lammert	249.256,77	0,00
Bestand Bad Essen, Rabber West II	246.834,55	258.666,08
Bestand Ostercappeln, Bachstiegel Schwagstorf	427.018,59	0,00
Tausch- und Ersatzflächen Stirpe-Öhlingen	282.676,87	158.878,51
Bestand Bohmte, Hinter dem Busche	73.885,44	102.862,59
Bestand Bohmte, Grund Ellebrecht	34.933,42	34.933,42
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzfläche	170.015,48	170.247,03
Bestand Bohmte, Osnabrücker Straße 3	133.491,70	133.491,70
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzflächen Schwagstorf	146.306,74	146.306,74
Bestand Ostercappeln, Untere Eschstraße 27a	253.896,42	206.345,93
Bestand Bad Essen, Gewerbegebiet Wehrendorf	129.166,95	303.814,87
Bestand Bohmte, In der Oelinger Heide	272.459,69	0,00
Bestand Bohmte, Am Freibad	75.497,73	75.537,32
Baugebiet Bohmte, Grund Gerwin	39.513,18	39.513,18
Übertrag	2.534.953,53	1.630.597,37

	<u>31.12.2017</u> EUR	<u>31.12.2016</u> EUR
Übertrag	2.534.953,53	1.630.597,37
Bestand Bohmte, Leverner Straße	226.000,51	226.000,51
Bestand Venne, Tausch- und Ersatzflächen	18.717,58	18.717,58
Bestand Hunteburg, Gewerbegebiet	0,00	29.626,46
Bestand Bohmte, Sonnenbrink/Hinterfelde	222.858,22	271.095,21
Bestand Bohmte, Tausch- und Ersatzfläche Niemeyer	972.045,32	0,00
	<u>3.974.575,16</u>	<u>2.176.037,13</u>

Der Flächenbestand stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2017</u> m ²	<u>31.12.2016</u> m ²
Bestand Bohmte, Tausch- und Ersatzfläche Niemeyer	92.971,00	0,00
Bestand Bohmte, An der Lammert	9.983,00	0,00
Bestand Bad Essen, Rabber West II	21.939,00	23.134,00
Bestand Bohmte, In der Oelinger Heide	10.103,00	0,00
Bestand Ostercappeln, Bachstiegel Schwagstorf	48.248,00	0,00
Bestand Bohmte, Grund Ellebrecht	18.357,00	18.357,00
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzfläche	38.915,00	38.968,00
Bestand Bohmte, Osnabrücker Straße 3	4.214,00	4.214,00
Bestand Bohmte, Sonnenbrink/Hinterfelde	6.676,00	8.121,00
Bestand Bad Essen, Gewerbegebiet Wehrendorf	2.500,00	6.333,00
Bestand Bohmte, Hinter dem Busche	1.463,00	2.512,00
Bestand Bohmte, Am Freibad	11.443,00	11.449,00
Baugebiet Bohmte, Grund Gerwin	17.491,00	17.491,00
Tausch- und Ersatzflächen Stirpe-Öhlingen	70.715,00	23.708,00
Bestand Bohmte, Leverner Straße	1.970,00	1.970,00
Bestand Venne, Tausch- und Ersatzflächen	3.345,00	3.345,00
Bestand Ostercappeln, Untere Eschstraße 27a	2.001,00	2.100,00
Bestand Ostercappeln, Tausch- und Ersatzflächen Schwagstorf	63.964,00	63.964,00
Bestand Hunteburg, Gewerbegebiet	0,00	2.008,00
	<u>426.298,00</u>	<u>227.674,00</u>

Zu den auf die Vorräte angewandten Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

3. Geleistete Anzahlungen

	<u>EUR</u>	<u>118.722,95</u>
Vorjahr	EUR	2.042,32
31.12.2017		31.12.2016
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	

Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke des
Vorratsvermögens

<u>118.722,95</u>	<u>2.042,32</u>
<u>118.722,95</u>	<u>2.042,32</u>

Der Ausweis betrifft Anzahlungen für Grundstücke und Nebenkosten neuer Baugebiete, für die die Schlusszahlungen und der Besitzübergang im Folgejahr stattfinden.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<u>EUR</u>	<u>1.646.740,13</u>
Vorjahr	EUR	1.777.140,40
31.12.2017		31.12.2016
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen gegen Gesellschafter
Sonstige Vermögensgegenstände

315,00	7.782,50
1.645.102,99	1.760.951,68
<u>1.322,14</u>	<u>8.406,22</u>
<u>1.646.740,13</u>	<u>1.777.140,40</u>

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>315,00</u>
Vorjahr	EUR	7.782,50

2. Forderungen gegen Gesellschafter

	<u>EUR</u>	<u>1.645.102,99</u>
	Vorjahr EUR	1.760.951,68
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Gemeinde Bad Essen	640.804,25	693.747,05
Gemeinde Ostercappeln	0,00	43.568,66
Gemeinde Bohmte	<u>1.004.298,74</u>	<u>1.023.635,97</u>
	<u>1.645.102,99</u>	<u>1.760.951,68</u>

Der Ausweis betrifft Forderungen gegen die Gemeinden (im Wesentlichen) für die Durchführung von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

3. Sonstige Vermögensgegenstände

	<u>EUR</u>	<u>1.322,14</u>
	Vorjahr EUR	8.406,22

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus Grundstücksmaßnahmen, die im Folgejahr vollständig vereinnahmt werden.

III. Guthaben bei Kreditinstituten

	<u>EUR</u>	<u>990.001,67</u>
	Vorjahr EUR	668.331,41
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sparkasse Osnabrück, Konto-Nr. 1610102152	881.093,76	572.215,52
Sparkasse Osnabrück, Konto-Nr. 1610125336	99.078,96	88.364,70
Volksbank Bramgau-Wittlage eG, Konto Nr. 50061500	<u>9.828,95</u>	<u>7.751,19</u>
	<u>990.001,67</u>	<u>668.331,41</u>

Die ausgewiesenen Bankguthaben stimmen, unter Berücksichtigung von zeitlichen Buchungsdifferenzen, mit den Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>EUR</u>	<u>26.005,93</u>
Vorjahr	EUR	31.550,41

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen einen von der Gesellschaft gewährten rückzahlbaren Zuschuss für den Bau einer Photovoltaikanlage, der hier für einen Restzeitraum von 131 Monaten abgegrenzt wird (Gesamtlaufzeit der Maßnahme 20 Jahre).

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

PASSIVA

A. Eigenkapital

	<u>EUR</u>	<u>1.168.312,96</u>
	Vorjahr EUR	1.146.762,68
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00
Kapitalrücklage	10.680,83	10.680,83
Gewinnvortrag	986.081,85	575.366,32
Jahresüberschuss	<u>21.550,28</u>	<u>410.715,53</u>
	<u>1.168.312,96</u>	<u>1.146.762,68</u>

I. Gezeichnetes Kapital

<u>EUR</u>	<u>150.000,00</u>
Vorjahr EUR	150.000,00

Die Höhe des gezeichneten Kapitals ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

II. Kapitalrücklage

<u>EUR</u>	<u>10.680,83</u>
Vorjahr EUR	10.680,83

Die Höhe der Kapitalrücklage ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

III. Gewinnvortrag

<u>EUR</u>	<u>986.081,85</u>
Vorjahr EUR	575.366,32

Der Gewinnvortrag erhöht sich um den Jahresüberschuss des Vorjahres.

IV. Jahresüberschuss

<u>EUR</u>	<u>21.550,28</u>
Vorjahr EUR	410.715,53

Über die Verwendung des Jahresergebnisses hat die Gesellschafterversammlung zu beschließen.

B. Rückstellungen	EUR	<u>50.834,00</u>
Vorjahr	EUR	40.754,00

1. Steuerrückstellungen	EUR	<u>38.084,00</u>
Vorjahr	EUR	28.004,00

	<u>1.1.2017</u> EUR	<u>Inanspruchnahme</u> EUR	<u>Auflösung</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
Gewerbesteuerückstellung	2.937,00	0,00	0,00	3.988,00	6.925,00
Körperschaftsteuerückstellung	<u>25.067,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.092,00</u>	<u>31.159,00</u>
	<u>28.004,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.080,00</u>	<u>38.084,00</u>

2. Sonstige Rückstellungen	EUR	<u>12.750,00</u>
Vorjahr	EUR	12.750,00

Der Ausweis für das Berichtsjahr betrifft die Rückstellung für Abschluss und Prüfung. Die Rückstellung des Vorjahres wurde im Berichtsjahr in voller Höhe verbraucht.

Die Rückstellung ist nach Auskunft der Geschäftsleitung und nach unseren Feststellungen ausreichend bemessen.

C. Verbindlichkeiten	EUR	<u>7.253.357,34</u>
Vorjahr	EUR	5.406.351,39

	<u>31.12.2017</u> EUR	<u>31.12.2016</u> EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.532.083,06	3.508.779,14
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.652.858,34	1.816.528,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.317,62	30.828,55
Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Ostercappeln	6.431,34	0,00
Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen	7.095,46	6.833,76
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.571,52</u>	<u>43.381,26</u>
	<u>7.253.357,34</u>	<u>5.406.351,39</u>

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	EUR	5.532.083,06
Vorjahr	EUR	3.508.779,14

31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen

• Sparkasse Osnabrück 6810057122	120.000,00	120.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810057106	105.000,00	105.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810080785	700.000,00	0,00
• Sparkasse Osnabrück 6810078110	400.000,00	0,00
• Sparkasse Osnabrück 6810077823	1.040.000,00	0,00
• Volksbank Bramgau-Wittlage eG 50061550	21.203,45	32.918,98
• Kreditanstalt für Wiederaufbau 7129927	330.000,00	350.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6123010321	134.999,47	154.999,51
• Sparkasse Osnabrück 6810018405	0,00	108.290,15
• Sparkasse Osnabrück 6810021789	71.664,42	80.086,26
• Volksbank Braumgau-Wittlage eG 50061551	8.985,46	13.872,58
• Kreditanstalt für Wiederaufbau 4730695	64.000,00	68.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810046125	73.500,00	73.500,00
• Sparkasse Osnabrück 6810049392	280.000,00	280.000,00
• Norddeutsche Landesbank LTS 3713121918	39.582,38	40.093,68
• Sparkasse Osnabrück 6810026838	90.000,00	90.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810026820	58.067,00	58.067,00
• Sparkasse Osnabrück 6124011294	40.000,00	45.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6810039906	500.000,00	500.000,00
• Sparkasse Osnabrück 6124011401	111.121,07	126.995,51
• Sparkasse Osnabrück 6124013670	100.761,43	112.601,43
• Sparkasse Osnabrück 6710047413	162.658,44	173.248,76
• Sparkasse Osnabrück 6710028710	42.430,35	48.761,45
• Sparkasse Osnabrück 6810065422	180.746,15	0,00
• Sparkasse Osnabrück 6710073716	857.363,44	927.343,83
	<u>5.532.083,06</u>	<u>3.508.779,14</u>

Die Konditionen der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Sparkasse Osnabrück

Konto-Nr. 6810057085:

ursprünglich: 700.000,00 EUR
Auszahlung: 100 %
Zinssatz: 0,390 % p. a., variabel.
Tilgung: Vollständige Tilgung per 30.11.2021.

Sparkasse Osnabrück

Konto-Nr. 6810078110:

ursprünglich: 400.000,00 EUR
Auszahlung: 100 %
Zinssatz: 0,350 % p. a., variabel.
Tilgung: Vollständige Tilgung per 31.07.2022.

Sparkasse Osnabrück

Konto-Nr. 6810077823:

ursprünglich: 1.040.000,00 EUR
Auszahlung: 100 %
Zinssatz: 0,390 % p. a., variabel.
Tilgung: Vollständige Tilgung per 30.06.2021.

Sparkasse Osnabrück

Konto-Nr. 6810065422:

ursprünglich: 200.000,00 EUR
Auszahlung: 100 %
Zinssatz: 0,980 % p. a., unveränderlich bis zum 28.02.2021.
Tilgung: 21.004,20 EUR p.a., in monatlichen Beträgen zum Ende eines jeden Monats.

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Kontoauszügen und Bankbestätigungen überein. Zu den Restlaufzeiten verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	EUR	
	Vorjahr	EUR
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Hunteburg	0,00	237.163,04
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Westerbruch West	87.641,84	87.641,84
Erhaltene Anzahlungen Erschließung Sonnenbrink	<u>1.565.216,50</u>	<u>1.491.723,80</u>
	<u>1.652.858,34</u>	<u>1.816.528,68</u>

Die für das Berichtsjahr ausgewiesenen Erschließungsmaßnahmen waren zum Bilanzstichtag noch nicht abgewickelt. Zu den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen verweisen wir auch auf die unter Pos. B. I. 1. der Aktiva bilanzierten noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	
	Vorjahr	EUR
		<u>33.317,62</u>
		30.828,55

Die zum Stichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren zum Zeitpunkt der Prüfung in voller Höhe ausgeglichen.

4. Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Ostercappeln	EUR	
	Vorjahr	EUR
		<u>6.431,34</u>
		0,00

Der Ausweis betrifft seitens der Gemeinde vorab geleistete Zahlungen auf zukünftig auszugleichende Verluste.

5. Erhaltene Anzahlungen von der Gemeinde Bad Essen	EUR	
	Vorjahr	EUR
		<u>7.095,46</u>
		6.833,76

Der Ausweis betrifft seitens der Gemeinde vorab geleistete Zahlungen auf zukünftig auszugleichende Verluste.

6. Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	<u>21.571,52</u>
	Vorjahr EUR	43.381,26

Die zum Stichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten waren zum Zeitpunkt der Prüfung in voller Höhe ausgeglichen.

D. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	<u>61.879,22</u>
	Vorjahr EUR	65.937,88

Der Ausweis betrifft Mieterlöse und Pachteinahmen für Folgejahre. Diese werden erfolgsneutral hier ausgewiesen.

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Umsatzerlöse**

	EUR	774.173,46
Vorjahr	EUR	2.946.440,03

2017	2016
EUR	EUR

Mieteinnahmen	68.351,85	64.636,65
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	411.414,30	2.136.013,70
Erlöse Erschließungsmaßnahmen	269.563,04	719.184,31
Sonstige Umsatzerlöse	24.844,27	26.605,37
	<u>774.173,46</u>	<u>2.946.440,03</u>

Der Grundstücksverkauf betrifft im Einzelnen:

	<u>m²</u>	<u>EUR</u>
Gebiet Wehrendorf, Bad Essen	3.833	166.455,00
Rabber West II, Bad Essen	1.195	11.950,00
Gebiet Sonnenbrink/Hinterfelde, Bohmte	1.445	59.584,30
Gewerbegebiet Hunteburg, Bohmte	2.008	20.000,00
Hinter dem Busche, Bohmte	1.049	63.425,00
Gebiet Bachstiegel, Schwagstorf	7.779	90.000,00
	<u>17.309</u>	<u>411.414,30</u>

2. Sonstige betriebliche Erträge

	EUR	48.912,12
Vorjahr	EUR	224.210,94

2017	2016
EUR	EUR

Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

• Erträge aus Verlustübernahme	48.912,12	224.210,94
	<u>48.912,12</u>	<u>224.210,94</u>

3. Gesamtleistung EUR 823.085,58
 Vorjahr EUR 3.170.650,97

4. Materialaufwand EUR 682.253,28
 Vorjahr EUR 2.612.123,57

	2017 EUR	2016 EUR
Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen	426.136,20	1.794.375,35
Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen	248.480,02	802.801,69
Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>7.637,06</u>	<u>14.946,53</u>
	<u>682.253,28</u>	<u>2.612.123,57</u>

a) Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen EUR 426.136,20
 Vorjahr EUR 1.794.375,35

	2017 EUR	2016 EUR
Gewerbegebiet Wehrendorf	198.038,78	344.784,07
Venne, Baugebiet am Mühlenbach	0,00	14.033,14
Gebiet Rabber West II	13.444,88	0,00
Gewerbegebiet B51 Ostercappeln	0,00	66.101,22
Lintorf, Lintorfer Straße	0,00	-209,31
Gebiet Hunteburg	29.626,44	0,00
Tausch- und Ersatzfläche Ostercappeln	231,55	50.312,17
Bohmte, Am Freibad Reinecke	39,59	0,00
Nikolaistraße, Bad Essen	0,00	136.395,74
Sonnenbrink, Hinterfelde	48.236,99	997.420,73
Baugebiet, Hinter dem Busche, Hunteburg	52.977,32	185.537,59
Untere Eschstraße 27a, Ostercappeln	12.561,59	0,00
Schwagstorf, Bachstiegel	68.847,99	0,00
Abgaben (Aufwand lfd.) alle Gebiete	<u>2.131,07</u>	<u>0,00</u>
	<u>426.136,20</u>	<u>1.794.375,35</u>

b) Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen	EUR	<u>248.480,02</u>
	Vorjahr EUR	802.801,69

Zu den Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verweisen wir auch auf Pos. 1. der Gewinn und Verlustrechnung, Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen. Die Ausweise resultieren aus der Endabwicklung des Gewerbegebietes Hunteburg, Bohmte. Der entstandene Verlust wird durch die Gemeinde Bohmte ausgeglichen.

c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	EUR	<u>7.637,06</u>
	Vorjahr EUR	14.946,53

Es handelt sich um Nebenkosten für die im Besitz der Gesellschaft befindlichen Gebäude und Aufwendungen für deren Instandhaltung.

5. Rohergebnis	EUR	<u>140.832,30</u>
	Vorjahr EUR	558.527,40

6. Personalaufwand	EUR	<u>9.936,36</u>
	Vorjahr EUR	9.976,24

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	8.400,00	8.400,00
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.536,36</u>	<u>1.576,24</u>
	<u>9.936,36</u>	<u>9.976,24</u>

7. Abschreibungen	EUR	<u>27.169,00</u>
	Vorjahr EUR	27.170,00

Zu den Abschreibungen auf Sachanlagen verweisen wir auf die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 3, Seite 5) und unsere Ausführungen zur Aktivseite der Bilanz, Pos. A..

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>31.948,25</u>
	Vorjahr EUR	27.777,13
	2017	2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Beiträge und Versicherungen	3.438,68	2.861,54
Sonstige Aufwendungen	5.696,94	4.628,35
Rechts- und Beratungskosten	22.632,63	20.107,24
Sitzungsgelder	<u>180,00</u>	<u>180,00</u>
	<u>31.948,25</u>	<u>27.777,13</u>

9. Betriebsergebnis

<u>EUR</u>	<u>71.778,69</u>
Vorjahr EUR	493.604,03

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

<u>EUR</u>	<u>40.148,41</u>
Vorjahr EUR	54.884,50

Die Zinsaufwendungen betreffen die Fremdfinanzierung durch Kreditinstitute. Der Ausweis beinhaltet den aus Grundstücksbevorratung und Erschließungsabwicklung auszuweisenden Zins.

11. Finanzergebnis

<u>EUR</u>	<u>-40.148,41</u>
Vorjahr EUR	-54.884,50

12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	<u>EUR</u>	<u>10.080,00</u>
	Vorjahr EUR	28.004,00
	2017	2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Gewerbesteuer	3.988,00	2.937,00
Körperschaftsteuer	5.775,00	23.761,00
Solidaritätszuschlag	<u>317,00</u>	<u>1.306,00</u>
	<u>10.080,00</u>	<u>28.004,00</u>

Entwurf - nur für Diskussionszwecke

13. Ergebnis nach Steuern

	<u>EUR</u>	<u>-21.550,28</u>
Vorjahr	EUR	-410.715,53

14. Jahresüberschuss

	<u>EUR</u>	<u>21.550,28</u>
Vorjahr	EUR	410.715,53