



BESTÄTIGUNGSVERMERK

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und Lagebericht**

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH  
Magdeburg

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software		74.006,23		92.437,54
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.478.535,32		7.644.420,20	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.496.810,81		4.670.721,97	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.687,31		65.715,44	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.921,85	12.066.955,29	22.921,85	12.403.779,46
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen		61.250,00		61.250,00
		<u>12.202.211,52</u>		<u>12.557.467,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		802.130,00		802.130,00
2. Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen		313.381,96		685.325,89
3. Unfertige Leistungen		1.247.373,55	2.362.885,51	978.175,28
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung		12.466,71		14.575,80
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		562.928,56		373.512,17
3. Forderungen gegen Gesellschafter		2.754.353,59		2.884.401,45
– davon aus geforderten ausstehenden Einlagen EUR 2.277.268,47 (i. Vj. EUR 2.277.268,47) –				
4. Sonstige Vermögensgegenstände		95.538,57	3.425.287,43	172.250,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.507.619,89		3.402.577,64
		<u>9.295.792,83</u>		<u>9.312.948,91</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11.492,56		4.027,91
		<u>21.509.496,91</u>		<u>21.874.443,82</u>
<b>Treuhandvermögen</b>		20.904.688,61		19.683.799,84

**Passiva**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	9.525.674,52	9.525.674,52
<b>II. Kapitalrücklage</b>	2.791.653,67	2.791.653,67
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	1.146.644,01	1.146.644,01
<b>IV. Gewinnvortrag</b>	4.731,57	24.695,82
<b>V. Jahresüberschuss</b>	491.527,07	523.666,16
	<b>13.960.230,84</b>	<b>14.012.334,18</b>
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen</b>	3.005.918,67	3.131.601,68
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	18.983,00	66.421,87
2. Sonstige Rückstellungen	714.904,48	522.077,15
	<b>733.887,48</b>	<b>588.499,02</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.518.838,49	2.644.966,32
2. Erhaltene Anzahlungen	1.017.223,24	736.570,25
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	6.200,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.860,48	130.755,91
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	74.462,90	55.061,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten	117.624,13	568.453,74
	<b>3.804.009,24</b>	<b>4.142.008,94</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.450,68	0,00
	<b>21.509.496,91</b>	<b>21.874.443,82</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	20.904.688,61	19.683.799,84



# SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015		2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	961.495,22		742.504,30	
b) aus Verkauf von Grundstücken	686.670,50		345.982,90	
c) aus Betreuungstätigkeit	3.525.281,60	5.173.447,32	3.650.305,33	4.738.792,53
2. Verminderung des Bestands an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-102.745,66		-30.955,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		248.617,21		204.264,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-461.592,38		-275.535,07	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-241.333,06		-316.466,14	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-290.737,42	-993.662,86	-249.126,96	-841.128,17
5. Personalaufwand				
a) Gehälter	-2.208.901,93		-2.170.822,60	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-393.619,10	-2.602.521,03	-378.399,61	-2.549.222,21
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-404.716,07		-363.032,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-592.878,08		-561.653,59
8. Erträge aus Beteiligungen		102.000,00		102.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 102.000,00 (i. Vj. EUR 102.000,00) –				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.589,00		88.701,43
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-83.998,25		-56.719,74
– davon aus Aufzinsung EUR 7.431,00 (i. Vj. EUR 10.438,07) –				
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>769.131,58</b>		<b>731.047,70</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-273.439,27		-203.059,22
13. Sonstige Steuern		-4.165,24		-4.322,32
14. Jahresüberschuss		<b>491.527,07</b>		<b>523.666,16</b>
15. Gewinnvortrag		4.731,57		24.695,82
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>496.258,64</b>		<b>548.361,98</b>



# **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg**

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2015**

### **1. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO) aufgestellt, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit haben wir die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr beibehalten.

Die Wertansätze der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen basieren auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sie werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden entsprechend den steuerlichen Regelungen des § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt. Dieser wird unabhängig von einem zwischenzeitlichen Anlagenabgang der einzelnen Anlagegegenstände mit jeweils 1/5 gleichmäßig über fünf Jahre verteilt. Ab 2014 wurde auf die frühere Regelung des § 6 Abs. 2 EStG zurückgegriffen. Danach werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu € 410,00 im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Vorräte sind zu Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Drohenden Verlusten aus der Abwicklung der Aufträge ist gegebenenfalls durch Wertabschläge Rechnung getragen. In die Herstellungskosten werden die aktivierungspflichtigen Einzelkosten – insbesondere Personaleinzelkosten – sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einschließlich der Kosten des Werteverzehrs für das Anlagevermögen einbezogen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Einzelwertberichtigungen erfolgten für das Wirtschaftsjahr 2015 nicht. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos, von Bearbeitungskosten und Zinsverlusten wurde auf bestimmte Forderungsgruppen eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von rund 1 % des um die Umsatzsteuer bereinigten Forderungsbestandes gebildet.

Die Forderungen wurden hinsichtlich des Ausweises angepasst.

Liquide Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive latente Steuern aus Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerrecht, die sich aus der Bewertung von Altersteilzeitrückstellungen ergeben, wurden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bewertet.

Erhaltene Investitionszuschüsse werden als Sonderposten ausgewiesen und entsprechend den Nutzungsdauern der bezuschussten Anlagegüter planmäßig aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,34 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufsto-



ckungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft. Es wurde ein Gehaltstrend von 1,0 % p. a. zu Grunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **3. Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

In den Finanzanlagen sind Anteile an verbundenen Unternehmen, an der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg (kurz MBS), enthalten. Das Stammkapital der MBS beträgt T€ 100, daran ist die SALEG mit 60 % beteiligt. Der festgestellte Jahresabschluss 2014 liegt vor. Danach erzielte die MBS einen Jahresüberschuss von T€ 165 nach T€ 187 im Jahr zuvor.

Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 86 aus vorfinanzierten Erschließungskosten und einem ausgereichten Arbeitgeberdarlehen haben eine Laufzeit von über einem Jahr. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen in Höhe von € 477.085,12 (Vorjahr: € 607.128,98) Forderungen aus Betreuungsleistungen sowie mit € 2.277.268,47 eingeforderte ausstehende Einlagen.

Der Kassen- bzw. Guthabenbestand bei Kreditinstituten beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf insgesamt € 3.507.619,89. Davon werden € 1.163.322,63 bei verbundenen Unternehmen unterhalten.

Das im Handelsregister eingetragene Gezeichnete Kapital der SALEG beläuft sich auf DM 18.630.600,00 (bzw. € 9.525.674,52).

Bei dem Sonderposten handelt es sich um einen Investitionszuschuss für die Maßnahme Internationale Grundschule in Barleben. Im Berichtsjahr ist eine anteilige Auflösung korrespondierend zur Abschreibung des bezuschussten Anlagevermögens erfolgt.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015
	€
Kostenabgrenzungen	243.728,27
Jahresabschlusskosten	46.654,55
Personalkosten	303.521,82
Übrige	120.999,84
	<u>714.904,48</u>

Die Zusammensetzung, die Sicherung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel (in Klammern die Vorjahreszahlen):

	Bilanzausweis 31.12.2015 €	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.518.838,49 (2.644.966,32)	726.228,28 (126.127,83)
Erhaltene Anzahlungen	1.017.223,24 (736.570,25)	1.017.223,24 (736.570,25)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (6.200,90)	0,00 (6.200,90)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.860,48 (130.755,91)	75.860,48 (130.755,91)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	74.462,90 (55.061,82)	74.462,90 (55.061,82)
Sonstige Verbindlichkeiten*)	117.624,13 (568.453,74)	117.624,13 (568.453,74)
<b>Gesamt</b>	<b>3.804.009,24</b> <b>(4.142.008,94)</b>	<b>2.011.399,03</b> <b>(1.623.170,45)</b>
*) davon aus Steuern	96.823,83 (553.238,51)	
*) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.246,15 (12.088,75)	
*) davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	

Von den Kreditverbindlichkeiten besitzen T€ 1.443 (Vorjahr: T€ 1.534) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Forderungsabtretungen und Grundbuchsschuldbestellungen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen in Höhe von TEUR 55 erhaltene Anzahlungen und in Höhe von TEUR 19 sonstige Verbindlichkeiten.

#### **4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 80 und sonstige periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 24. Periodenfremde Aufwendungen von T€ 110 werden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Davon betreffen T€ 107 Gerichts- und Anwaltskosten aus einem verlorenen Rechtsstreit im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Halle Heide-Süd.

Die Zinserträge beinhalten mit € 965,63 (Vorjahr: € 1.491,42) Zinsen aus verbundenen Unternehmen. Innerhalb der Zinsaufwendungen werden Aufwendungen aus der Aufzinsung der übrigen Rückstellungen in Höhe von T€ 7 (Vorjahr: T€ 10) ausgewiesen.

Die Ertragsteuern enthalten periodenfremde Steuern in Höhe von T€ 62 (Vorjahr: Ertragsteuererstattungen T€ 5).

#### **5. Haftungsverhältnisse**

Zur Sicherung von Forderungen der Gemeinde Sülzetal gegen die Tochtergesellschaft, Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH (MBS), hat die SALEG im Rahmen ihrer Beteiligung eine betragsmäßig beschränkte Bürgschaft übernommen, die ihren Ursprung ursächlich in der Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft (€ 350.000,00) hat. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der MBS wird die Inanspruchnahme aus der Gestellung des Haftungsverhältnisses ausgeschlossen.

#### **6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Mit der am 16. Januar 1997 erfolgten Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die Gesellschaft bis zum Jahr 2047 finanzielle Verpflichtungen gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt in Höhe von jährlich € 3.988,08.

Das eingetragene Erbbaurecht betrifft das von der Gesellschaft genutzte Grundstück Turmschanzenstraße 26, 39114 Magdeburg.

Im Rahmen des Mietvertrages für die Außenstelle Halle bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von € 37.736,20.

Aus Leasingverträgen hat die Gesellschaft für die verbleibende Restlaufzeit Verpflichtungen in Höhe von € 28.666,76.

## **7. Sonstige Angaben**

### **Mitarbeiter**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Angestellten betrug 44 (Vorjahr: 43).

### **Geschäftsführung**

- Herr Dipl.-Ing. Conny Eggert, Magdeburg
- Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Schulz, Magdeburg

### **Aufsichtsrat**

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Staatssekretär Dr. Klaus Klang (Vorsitzender)	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Mitglied des Vorstands Dr. Hinrich Holm (Stellvertretender Vorsitzender)	Norddeutsche Landesbank Girozentrale Landesbank für Sachsen-Anhalt
Vorstandsvorsitzender Horst Eckert (Stellvertretender Vorsitzender)	Stadtsparkasse Magdeburg
Bankabteilungsdirektor Ingo Wünsche	Norddeutsche Landesbank Girozentrale Landesbank für Sachsen-Anhalt

Bankdirektor/Geschäftsleitung  
Henning Schwarz

Investitionsbank Sachsen-Anhalt

Frank Herforth  
Dipl.-Ing. für Landschafts- und Freiraum-  
planung  
(Arbeitnehmersvertreter)

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft  
mbH

Stellvertretender Abteilungsleiter/  
Referatsleiter  
Ministerialrat Andreas Grobe

Ministerium der Finanzen des  
Landes Sachsen-Anhalt

Abteilungsleiter  
Ministerialdirigent  
Andreas Schaper

Ministerium für Wissenschaft  
und Wirtschaft des Landes  
Sachsen-Anhalt

Bankdirektor  
Jens Zillmann

Norddeutsche Landesbank  
Girozentrale  
Landesbank für Sachsen-Anhalt

Mitglied des Vorstandes  
Rainer Bülow

Öffentliche Versicherungen  
Sachsen-Anhalt

Landrat  
Uwe Schulze

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Im Geschäftsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von € 1.957,22.

### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Konzernverbindungen**

Die SALEG ist Gesellschafterin der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH zu 60 % mit Einlage.

Die SALEG ist verbundenes Unternehmen der Norddeutschen Landesbank Girozentrale Hannover-Braunschweig-Magdeburg, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Magdeburg, den 29. Januar 2016

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Conny Eggert      Rüdiger Schulz



# SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2015	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software	473.805,46	0,00	0,00	1.868,86	471.936,60
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.329.978,63	0,00	0,00	0,00	9.329.978,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.209.924,85	17.375,93	0,00	0,00	7.227.300,78
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	492.346,16	32.090,30	0,00	15.935,84	508.500,62
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.921,85	0,00	0,00	0,00	22.921,85
	<u>17.055.171,49</u>	<u>49.466,23</u>	<u>0,00</u>	<u>15.935,84</u>	<u>17.088.701,88</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	61.250,00	0,00	0,00	0,00	61.250,00
	<u>17.590.226,95</u>	<u>49.466,23</u>	<u>0,00</u>	<u>17.804,70</u>	<u>17.621.888,48</u>



	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	1.1.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	381.367,92	18.430,31	1.867,86	397.930,37	74.006,23	92.437,54
	1.685.558,43	165.884,88	0,00	1.851.443,31	7.478.535,32	7.644.420,20
	2.539.202,88	191.287,09	0,00	2.730.489,97	4.496.810,81	4.670.721,97
	426.630,72	29.113,79	15.931,20	439.813,31	68.687,31	65.715,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	22.921,85	22.921,85
	<u>4.651.392,03</u>	<u>386.285,76</u>	<u>15.931,20</u>	<u>5.021.746,59</u>	<u>12.066.955,29</u>	<u>12.403.779,46</u>
	0,00	0,00	0,00	0,00	61.250,00	61.250,00
	<u>5.032.759,95</u>	<u>404.716,07</u>	<u>17.799,06</u>	<u>5.419.676,96</u>	<u>12.202.211,52</u>	<u>12.557.467,00</u>



# **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die schwerpunktmäßige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der SALEG auf die Immobiliendienstleistungen hat sich als richtige Unternehmensstrategie bewährt. Als Sanierungsträger, Projektsteuerer und Berater mit umfassenden Managementenerfahrungen ist die Landesentwicklungsgesellschaft SALEG in Stadtentwicklung und Stadtumbau in Sachsen-Anhalt nicht mehr wegzudenken. Gegenstand der Entwicklungstätigkeit ist die Stadt. Für über 90 Kommunen, überwiegend in Sachsen-Anhalt, steuert die Gesellschaft die Stadtentwicklung sowie den Stadtumbau. Sie stellt sicher, dass die Planungsziele wirtschaftlich qualitativ und mit nachhaltiger Wirkung im öffentlichen Interesse umgesetzt werden. Die Landesentwicklungsgesellschaft SALEG bietet auf dem schwierigen, uneinheitlichen Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt ihren Kunden in den Geschäftsfeldern Immobiliendienstleistungen, Immobilienmanagement und Immobilieninvestment kompetente, umfassende Dienstleistungen über alle Nutzungszeiten der Immobilie an.

## **II. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Lage**

Die Weltwirtschaft insgesamt wuchs im Jahre 2015 um 3,1 % zum Vorjahreszeitraum. In der Eurozone konnte mit einer Stagnation bzw. leichtem Wachstum gerechnet werden. Dabei kommen positive Impulse aus Spanien und Irland. Griechenland rutschte in die Rezession.

Die Wirtschaft Deutschlands bleibt in der Entwicklung im Rahmen des europäischen Trends und wuchs 2015 um 1,5 % zum Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen von einer steigenden Binnenmarktnachfrage und einem sich positiv entwickelnden Arbeitsmarkt.

## **2. Geschäftsverlauf**

Im Geschäftsjahr 2015 war die SALEG in folgenden Bereichen erfolgreich tätig:

- Betreuung von Städten und Gemeinden in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen
- in der treuhänderischen Stadtsanierung
- in der treuhänderischen Entwicklungsmaßnahme
- im Stadtumbau Ost
- in der sozialen Stadt.

Darüber hinaus bearbeitete sie regionale Entwicklungskonzepte, Stadtentwicklungskonzepte, Machbarkeitsstudien, Standortanalysen und stand als Projektmanager den Kommunen und Landkreisen sowie als Projektsteuerer für die Entwicklung des Magdeburger Hafens zur Verfügung.

Grundstücksentwicklung, der Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken, die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie das Facilitymanagement zählten ebenfalls zu den Leistungen im Geschäftsjahr 2015.

Die Vorbereitung und Durchführung von Workshops und Expertenrunden sowie von Städtenetzkonferenzen des in der SALEG installierten Kompetenzzentrums Stadtumbau Sachsen-Anhalt war ein weiterer Schwerpunkt unserer Arbeit im Verlauf des Jahres 2015.

Trotz des nach wie vor ungünstigen wirtschaftlichen Umfeldes in Sachsen-Anhalt konnte die SALEG auch das Geschäftsjahr 2015 erfolgreich abschließen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der SALEG konnte zum 31.12.2015 mit 769 T€ (Vorjahr 731 T€) abgeschlossen werden.

## **3. Lage**

### **a) Ertragslage**

Die Umsatzerlöse sind zum Vorjahresvergleich um 434 T€ auf 5.173 T€ gestiegen. Das ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Umsätze in der Hausbewirtschaftung (218 T€) sowie durch den erhöhten Umsatz aus dem Verkauf von eigenen Grundstücken zurückzuführen. 2015 wurden 19 Grundstücke mit insgesamt 12.341 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von 687 T€ verkauft. Damit hat sich der Umsatz in diesem Segment gegenüber Vorjahr nahezu verdoppelt.

Die Umsätze in der Betreuungstätigkeit gingen leicht um 125 T€ zurück.

Dem gegenüber steht ein erhöhter Betriebsaufwand, der unter anderem aus dem Bestandsabgang der veräußerten Grundstücke sowie durch höhere bezogene Hausbewirtschaftungsleistungen und Abschreibungen entstanden ist. Mit der gegenüber dem Vorjahr um 358 T€ erhöhten Betriebsleistung (5.215 T€) und einem um 209 T€ gestiegenen Betriebsaufwand (4.488 T€) wurde ein Betriebsergebnis von 727 T€ erzielt, das um 149 T€ höher liegt als im Vorjahr. Außerplanmäßige Aufwendungen entstanden durch den Abschluss eines Gerichtsverfahrens kurz vor dem Bilanzstichtag in Höhe von 107 T€. Infolge erhöhter Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den im Vorjahr angeschafften Immobilien und einer geringeren Verzinsung von Gut-

haben im Geschäftsjahr sowie durch die erwähnten außerplanmäßigen Aufwendungen für Gerichts- und Anwaltskosten liegt das Jahresergebnis mit 492 T€ um 32 T€ unter dem Vorjahresergebnis von T€ 524.

#### **b) Finanzlage**

Die Finanzlage des Unternehmens ist gegenüber den Vorjahren weiterhin stabil. Der erzielte positive Cashflow aus der Geschäftstätigkeit der SALEG beträgt 773 T€. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich auf 79 T€. Zusammen mit dem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 747 T€, insbesondere resultierend aus der Tilgung von Darlehen sowie der Ausschüttung an die Gesellschafter, ergeben sich liquide Mittel am Ende des Jahres in Höhe von 3.508 T€.

#### **c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist als stabil und geordnet zu bezeichnen. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen kurzfristigen Vermögenswerte (ohne Kapitalforderungen gegen Gesellschafter) von 7.030 T€ reichen zur Deckung des kurzfristigen Fremdkapitals der Gesellschaft von 2.929 T€ aus.

Das langfristige Vermögen ist dementsprechend langfristig finanziert und vollständig durch das tatsächlich eingezahlte Eigenkapital einschließlich Sonderposten gedeckt.

### **4. Finanz- und Leistungsindikatoren**

Die Umsatzrentabilität liegt infolge des negativen periodenfremden Ergebnisses (75 T€) bei 9,4 % zur Bezugsgröße der Betriebsleistung. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,6 % nahezu auf dem Niveau der letzten fünf Jahre, bezogen auf das Eigenkapital und den Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote mit 65 % ist weiterhin auf dem Niveau der vergangenen letzten 10 Jahre.

### **III. Nachtragsbericht**

Zwei Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Halle Heide-Süd eingetreten. Im Januar 2016 ist eine einstweilige Verfügung des OLG Naumburg ergangen, wonach die SALEG dazu verpflichtet wurde, sämtliche Unterlagen aus dieser Maßnahme an die Stadt Halle herauszugeben. Nach der entgegengesetzten Entscheidung der Vorgängerinstanz kam diese Verfügung überraschend und es wurde ergebnisbelastend bilanzielle Vorsorge in Höhe von 107 T€ getroffen. Gespräche mit der Stadt Halle lassen eine leicht angepasste Fortführung des Auftrags möglich erscheinen.

Des Weiteren ist der SALEG als einer von insgesamt vier Parteien im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Halle eine Streitverkündung zugegangen, mit der sich die Stadt Halle im Hinblick auf den Ausgang ihres Rechtsstreits möglicherweise entstehende Regressansprüche gegen die vier Parteien sichern möchte. Eine bilanzielle Vorsorge erscheint derzeit nicht erforderlich.

#### **IV. Prognosebericht**

Die SALEG steht den Städten und Gemeinden weiterhin zur Verfügung, mit schlüssigen Konzepten auf die Herausforderungen des demografischen Wandels zu reagieren und ihr Know-how nach fast 25-jähriger Tätigkeit im Stadtumbau einzubringen.

Auch 2016 wird die SALEG einen starken Akzent zur konzeptionellen Weiterentwicklung des Stadtumbaus setzen. Mit dem Kompetenzzentrum Stadtumbau, welches in der SALEG installiert ist, sind dafür die Voraussetzungen geschaffen worden. Weitere Projekte, die insbesondere im Bereich der Einzelbetreuung von Maßnahmen für Kommunen und private Träger realisiert werden, sind Bauten der sozialen Infrastruktur.

Die im Rahmen des PPP-Vertrages der Tochtergesellschaft Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH abgeschlossenen Managementleistungen der SALEG für sechs Schulen sowie die Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände und der privater Dritter wird aufgrund langfristig gesicherter Vertragsbeziehungen ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit der SALEG sein.

Die Flächenentwicklung und Erschließung wird im Geschäftsjahr 2016 ein Tätigkeitsfeld als Dienstleister für private und öffentliche Auftraggeber sein.

Die Gesellschaft wird aber auch im Eigengeschäft tätig werden, sofern es sich um Renditeobjekte handelt. In diesem Zusammenhang hat die SALEG bereits weitere Flächen in Drübeck mit dem Ziel der Erschließung und Parzellierung erworben. Darüber hinaus wird die Projektsteuerung konkreter Einzelvorhaben im Hinblick auf Qualität, Kosten und Termin wieder ein weiteres Betätigungsfeld der Gesellschaft im Jahr 2016 sein.

Vorgesehen sind im Dienstleistungsbereich auch Konzepte und Studien für Kommunen zur energetischen Stadtentwicklung.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der SALEG wird die Fördermittelakquisition für Kommunen und deren Bewirtschaftung sein, insbesondere im Programm Stark III.

Im Einzelnen geht die SALEG davon aus, dass die Erlöse in den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit in 2016 auf dem Niveau des abgelauenen Geschäftsjahres fortgeführt werden können. Für entsprechende Erlöse aus Grundstücksverkäufen muss zunächst wieder eine Grundlage durch Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Bei angepassten Betriebsaufwendungen und ohne außerplanmäßige Aufwendungen, wie im Nachtragsbericht beschrieben, besteht das Ziel, das Betriebsergebnis von 2015 in 2016 wieder zu erreichen. Wesentliche Investitionen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorgesehen.

## **V. Chancen- und Risikobericht**

### **1. Chancen**

Die SALEG hat durch ihr Hauptgeschäftsfeld der Stadtentwicklung Kenntnisse über die Situation in den Städten Sachsen-Anhalts. Das Know-how der Gesellschaft auf den Gebieten der Stadtsanierung, der Entwicklungsträgerschaft und im Stadtumbau in ihrer langjährigen Tätigkeit und ihrer damit verbundenen Expertise auf diesem Markt eröffnet Chancen, verstärkt für die Städte und Gemeinden kommunale Aufgaben zu erledigen bis hin zum Projektmanagement und zu Regieaufgaben. Die Erfahrungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Finanzierung, Baudurchführung und Betreibung von kommunalen Projekten ergeben ebenfalls Chancen, weiterhin erfolgreich PPP-Projekte im Land Sachsen-Anhalt zu realisieren. Die Kompetenzen der SALEG im Zuge der Erarbeitung entsprechender Konzepte vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und struktureller sowie organisatorischer Neuordnungen sind ein Ansatz und eine Chance, weitere Akquisitionen der Gesellschaft auf diesen Gebieten zu übernehmen.

Das Kompetenzzentrum Stadtumbau steht für den Anspruch, Stadtentwicklung nicht nur quantitativ zu begreifen, sondern qualitative Aspekte in den Mittelpunkt der Lösungsansätze zu rücken.

### **2. Risiken**

Es erfolgen regelmäßige Strategieabgleiche, um auch externe Risiken, wie veränderte Rahmenbedingungen, Veränderungen der Rechtslage des Wettbewerbs, technische und rechtliche Rahmenbedingungen, abzuwehren.

Die Förderung im Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wurde bis zum Jahr 2013 durchgeführt, bewilligte Fördermaßnahmen werden noch bis Ende 2016 umgesetzt.

Die Städtebauförderung des Bundes sieht jedoch weitere Programme wie das Programm „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vor.

Insgesamt ist eine deutliche Erhöhung der Fördermittel vorgesehen; ob die neuen Bundesländer davon partizipieren, bleibt abzuwarten.

Ferner kann davon ausgegangen werden, dass in der neuen EU-Strukturförderperiode nationale Förderprogramme mit EU-Förderprogrammen kombiniert werden.

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch derzeit nicht absehbar.

## **VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die verwendeten Finanzierungsinstrumente im Unternehmen SALEG sind im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungsausfälle können aus der Vermietung unserer eigenen Wohnungen durch insolvente Mieter entstehen, sind aber in den letzten Jahren eine Ausnahme geblieben.

Auch unterliegt die SALEG mit ihren Forderungen Ausfallrisiken, denen durch Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen vorgebeugt wird.

Magdeburg, 29. Januar 2016

SALEG Sachsen-Anhaltinische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Conny Eggert      Rüdiger Schulz



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 16. Februar 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Flascha  
Wirtschaftsprüfer



Wolf  
Wirtschaftsprüferin

