



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburg

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software		59.055,87		74.006,23
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.312.650,44		7.478.535,32	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.305.303,95		4.496.810,81	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.411,83		68.687,31	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.921,85	11.694.288,07	22.921,85	12.066.955,29
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		61.250,00		61.250,00
		11.814.593,94		12.202.211,52
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		802.130,00	
2. Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen	789.469,24		313.381,96	
3. Unfertige Leistungen	1.394.435,75	2.183.904,99	1.247.373,55	2.362.885,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	5.261,25		12.466,71	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	467.458,84		562.928,56	
3. Forderungen gegen Gesellschafter – davon aus eingeforderten ausstehenden Einlagen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 2.277.268,47) –	535.525,98		2.754.353,59	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	53.351,18	1.061.597,25	95.538,57	3.425.287,43
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.598.629,45		3.507.619,89
		9.844.131,69		9.295.792,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten		18.822,42		11.492,56
		21.677.548,05		21.509.496,91
Treuhandvermögen		22.948.348,40		20.904.688,61

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	9.525.674,52	9.525.674,52
II. Kapitalrücklage	2.791.653,67	2.791.653,67
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	1.146.644,01	1.146.644,01
IV. Gewinnvortrag	496.258,64	4.731,57
V. Jahresüberschuss	594.482,19	491.527,07
	14.554.713,03	13.960.230,84
B. Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen	2.880.235,66	3.005.918,67
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	30.971,00	18.983,00
2. Sonstige Rückstellungen	437.846,21	714.904,48
	468.817,21	733.887,48
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.792.610,21	2.518.838,49
2. Erhaltene Anzahlungen	1.057.428,38	1.017.223,24
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.386,48	75.860,48
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	27.288,22	74.462,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten	748.859,17	117.624,13
	3.769.572,46	3.804.009,24
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.209,69	5.450,68
	21.677.548,05	21.509.496,91
Treuhandverbindlichkeiten	22.948.348,40	20.904.688,61

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.111.204,35		961.495,22	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.217.211,00		686.670,50	
c) aus Betreuungstätigkeit	3.358.924,83	5.687.340,18	3.525.281,60	5.173.447,32
2. Verminderung des Bestands an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-178.980,52		-102.745,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		169.650,76		248.617,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-462.303,76		-461.592,38	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-734.596,53		-241.333,06	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-290.460,95	-1.487.361,24	-290.737,42	-993.662,86
5. Personalaufwand				
a) Gehälter	-2.089.481,19		-2.208.901,93	
b) Soziale Abgaben	-372.745,19	-2.462.226,38	-393.619,10	-2.602.521,03
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-404.924,80		-404.716,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-583.813,06		-592.878,08
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		10.916,12		25.589,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-64.788,81		-83.998,25
– davon aus Aufzinsung EUR 994,45 (i. Vj. EUR 7.431,00) –				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		787.812,25		769.131,58
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-189.452,04		-273.439,27
13. Ergebnis nach Steuern		598.360,21		495.692,31
14. Sonstige Steuern		-3.878,02		-4.165,24
15. Jahresüberschuss		594.482,19		491.527,07
16. Gewinnvortrag		496.258,64		4.731,57
17. Bilanzgewinn		1.090.740,83		496.258,64

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrags 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.

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Stendal unter der Nummer HRB 102096 registriert.

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. Zudem wird in der Gewinn- und Verlustrechnung die gesetzlich nicht geforderte Zwischensumme „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ ausgewiesen.

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden als gesonderte Posten in der Bilanz ausgewiesen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird aufgrund dessen Bedeutung als Steuerungsgröße ergänzend ausgewiesen.

Im Zuge der erstmaligen Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes ergeben sich für die Gesellschaft keine Änderungen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr beibehalten.

Die Wertansätze der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen basieren auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sie werden entsprechend ih-

rer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden entsprechend der 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 EUR 410,00 im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

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. Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen für das Wirtschaftsjahr 2016 waren nicht erforderlich. 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.

Liquide Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die Gesellschaft verfügt über aktive latente Steuern aus Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen. Passive latente Steuern ergeben sich zum 31. Dezember 2016 nicht. Der Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern beträgt 31,57 % (Vorjahr 31,57 %). Gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde in entsprechender Wahlrechtsausübung auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Erhaltene Investitionszuschüsse werden als Sonderposten ausgewiesen und entsprechend der 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 1,67 % 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 Aufstockungsbeträge 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 der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg (kurz MBS) enthalten. Das Stammkapital der MBS beträgt TEUR 100, daran ist die SALEG mit 60% beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 597.939,63 (Vorjahr: TEUR 596). Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die MBS einen Jahresüberschuss von TEUR 171 nach TEUR 179 im Jahr zuvor. Der Jahresabschluss 2016 ist noch nicht festgestellt worden.

Außer mit notariellem Vertrag zur Rückzahlung bis 2018 gesicherte vorfinanzierte Erschließungskosten und ein bis 2019 befristetes, ebenfalls mit nachgewiesenen Sicherheiten ausgereichtes Arbeitgeberdarlehen werden alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände innerhalb eines Jahres fällig (TEUR 994; Vorjahr: TEUR 3.339).

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen in Höhe von EUR 535.525,98 (Vorjahr: EUR 477.085,12) Forderungen aus Betreuungsleistungen.

Der Kassen- bzw. Guthabenbestand bei Kreditinstituten beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt EUR 6.598.629,45. Davon werden EUR 3.320.605,43 bei verbundenen Unternehmen unterhalten.

Innerhalb der flüssigen Mittel zum 31. Dezember 2016 befinden sich irrtümlich und unmittelbar vor Ablauf des Geschäftsjahres auf das Geschäftskonto der Gesellschaft überwiesene Geldmittel von Treugebern i. H. v. EUR 258.755,00, welche im

Zusammenhang mit der treuhänderischen Sanierungsträgertätigkeit stehen und folglich dem Bankguthaben der Treugeber zuzuordnen sind. Korrespondierend zum Guthaben ist dieser Betrag unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

Bei dem Sonderposten handelt es sich um einen Investitionszuschuss für die Maßnahme Internationale Grundschule in Barleben. Im Berichtsjahr ist wie im Vorjahr eine anteilige Auflösung in Höhe von TEUR 126 korrespondierend zur Abschreibung des bezuschussten Anlagevermögens erfolgt.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016
	EUR
Kostenabgrenzungen	86.571,99
Jahresabschlusskosten	46.654,55
Personalkosten	229.582,45
Übrige	75.037,22
	<u>437.846,21</u>

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

	Bilanzausweis 31.12.2016 EUR	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.792.610,21 (2.518.838,49)	84.233,73 (726.228,28)
Erhaltene Anzahlungen	1.057.428,38 (1.017.223,24)	1.057.428,38 (1.017.223,24)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.386,48 (75.860,48)	143.386,48 (75.860,48)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	27.288,22 (74.462,90)	27.288,22 (74.462,90)
Sonstige Verbindlichkeiten*)	748.859,17 (117.624,13)	747.859,17 (117.624,13)
 Gesamt	 3.769.572,46 (3.804.009,24)	 2.060.195,98 (2.011.399,03)
 *) davon aus Steuern	 477.478,01 (96.823,83)	
*) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.447,33 (8.246,15)	

Von den Kreditverbindlichkeiten besitzen TEUR 265 eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren sowie TEUR 1.443 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Forderungsabtretungen und Grundbuchsschuldbestellungen gesichert.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse, die ausschließlich im Inland erzielt werden, setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.359	3.525
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	1.217	687
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	977	961
	5.553	5.173

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 22. Periodenfremde Aufwendungen von TEUR 6 werden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Zinserträge beinhalten mit EUR 965,63 (Vorjahr: EUR 965,63) Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen beläuft sich auf TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 7).

Innerhalb der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 24 enthalten.

5. Haftungsverhältnisse

Zur Sicherung von Forderungen der Gemeinde Sülzetal gegen die Tochtergesellschaft, Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH (MBS), hat die SALEG mbH im Rahmen ihrer Beteiligung eine betragsmäßig beschränkte Bürgschaft übernommen, die ihren Ursprung ursächlich in der Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft (EUR 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 EUR 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 EUR 38.883,26.

Aus Leasingverträgen hat die Gesellschaft für die verbleibende Restlaufzeit Verpflichtungen in Höhe von EUR 47.151,34.

7. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Angestellten betrug 41 (Vorjahr: 43; jeweils einschließlich zwei Geschäftsführer).

Geschäftsführung

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

Bezüglich der Angabe der Organbezüge wurde vom Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats

Staatssekretär
Dr. Klaus Klang
(Vorsitzender)

Ministerium der Finanzen
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 OE Beteiligungsmanagement
Bankdirektor/Geschäftsleitung Henning Schwarz	Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Frank Herforth Dipl.-Ing. für Landschafts- und Freiraum- Planung (Arbeitnehmervertreter)	SALEG Sachsen-Anhaltinische- Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Stellvertretender Abteilungsleiter/ Referatsleiter Ministerialrat Andreas Grobe	Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
Staatssekretär Dr. Sebastian Putz	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 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 EUR 1.509,32.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von 7,5 % auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen.

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, deren Konzernabschluss im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 sind die von der Norddeutschen Landesbank Girozentrale Hannover-Braunschweig-Magdeburg gehaltenen Anteile der SALEG an die Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Magdeburg, übergegangen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Magdeburg, den 24. Februar 2017

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Conny Eggert Rüdiger Schulz

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1.1.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	471.936,60	0,00	5.435,16	466.501,44
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.329.978,63	0,00	0,00	9.329.978,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.227.300,78	0,00	0,00	7.227.300,78
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	508.500,62	17.317,26	25.635,20	500.182,68
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.921,85			22.921,85
	17.088.701,88	17.317,26	25.635,20	17.080.383,94
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	61.250,00	0,00	0,00	61.250,00
	17.621.888,48	17.317,26	31.070,36	17.608.135,38

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
1.1.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
397.930,37	14.943,36	5.428,16	407.445,57	59.055,87	74.006,23
1.851.443,31	165.884,88	0,00	2.017.328,19	7.312.650,44	7.478.535,32
2.730.489,97	191.506,86	0,00	2.921.996,83	4.305.303,95	4.496.810,81
439.813,31	32.589,70	25.632,16	446.770,85	53.411,83	68.687,31
0,00	0,00		0,00	22.921,85	22.921,85
5.021.746,59	389.981,44	25.632,16	5.386.095,87	11.694.288,07	12.066.955,29
0,00	0,00	0,00	0,00	61.250,00	61.250,00
5.419.676,96	404.924,80	31.060,32	5.793.541,44	11.814.593,94	12.202.211,52

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. In über 90 Maßnahmen, 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 2016 um 3,1 % zum Vorjahreszeitraum. In der Eurozone kann mit einer Stagnation bzw. leichtem Rückgang gerechnet werden. Dabei kommen positive Impulse aus Rumänien und Irland. Griechenland verharrt in der Rezession.

Die Wirtschaft Deutschlands bleibt in der Entwicklung im Rahmen des europäischen Trends und wuchs 2016 um 1,9 % zum Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen von einer steigenden Binnenmarktnachfrage bei historisch günstiger Arbeitsmarktlage, von höheren Staatsausgaben und von einem anhaltenden Immobilienboom.

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2016 war die SALEG in folgenden Bereichen erfolgreich tätig:

- Betreuung von Städten und Gemeinden in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen
- in der treuhänderischen Stadtsanierung
- 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 2016.

Die Vorbereitung und Durchführung von Workshops und Expertenrunden sowie von Städtenetzkonferenzen des in der SALEG installierten Kompetenzzentrums Stadumbau Sachsen-Anhalt waren weitere Schwerpunkte unserer Arbeit im Verlauf des Jahres 2016.

Trotz der nach wie vor ungünstigen Finanzausstattung der Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt konnte die SALEG auch das Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abschließen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern als Steuerungsgröße für unsere Gesellschaft, in etwa vergleichbar mit dem bisherigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der SALEG, konnte zum 31.12.2016 mit 788 T€ (Vorjahr 769 T€) abgeschlossen werden und lag damit leicht über dem geplanten Ergebnis. Das Ergebnis nach Steuern beträgt 598 T€ (Vorjahr 496 T€).

3. Lage

a) Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um 514 T€ auf 5.687 T€ gestiegen. Das ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Umsätze aus dem Verkauf von eigenen Grundstücken (um 530 T€) sowie in der Hausbewirtschaftung (um 150 T€) bei leicht um 166 T€ rückläufigen Erlösen aus der Betreuungstätigkeit zurückzuführen. 2016 wurden acht Grundstücke mit insgesamt 13.211 m² und einem Umsatz von 1.217 T€ verkauft. Damit hat sich der Umsatz in diesem Segment gegenüber Vorjahr wieder nahezu verdoppelt.

Dem gegenüber steht ein erhöhter Betriebsaufwand, der unter anderem aus dem Bestandsabgang der veräußerten Grundstücke, sowie durch höhere bezogene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke entstanden ist. Mit der gegenüber dem Vorjahr um 440 T€ erhöhten Betriebsleistung (5.659 T€) und einem um 447 T€ gestiegenen Betriebsaufwand (4.935 T€) wurde ein gegenüber dem Vorjahr fast unverändertes Betriebsergebnis von 720 T€ erzielt. Da gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger periodenfremde Aufwendungen und Ertragsteuern anfielen, liegt das Jahresergebnis mit 594 T€ um über 20 % über dem Vorjahresergebnis von T€ 492.

b) Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens ist gegenüber den Vorjahren weiterhin stabil. Der erzielte positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der SALEG beträgt 1.508 T€. Mit dem positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit (96 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 1.487 T€, resultierend aus der Einzahlung ausstehender Einlagen durch die Gesellschafter, ergeben sich liquide Mittel am Ende des Jahres in Höhe von 6.599 T€ (einschließlich 259 T€ von Treugebern).

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist als stabil und geordnet zu bezeichnen. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen kurzfristigen Vermögenswerte von 9.796 T€ reichen zur Deckung des kurzfristigen Fremdkapitals der Gesellschaft von 2.319 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 bei 11 % zur Bezugsgröße der Betriebsleistung. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,3 % etwa auf dem Niveau der letzten 5 Jahre, bezogen auf das Eigenkapital und den Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote mit 67 % ist weiterhin auf dem Niveau der vergangenen letzten 10 Jahre.

III. 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 2017 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 werden im Geschäftsjahr 2017 zu Tätigkeitsfeldern von Dienstleistern für private und öffentliche Auftraggeber.

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 2017 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 „Sachsen-Anhalt Stark III“, das aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) sowie aus Mitteln des Landes Sachsen-Anhalt finanziert wird.

Im Einzelnen geht die SALEG davon aus, dass die Erlöse in den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit in 2017 auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres fortgeführt werden können. Für entsprechende Erlöse aus Grundstücksverkäufen muss zunächst wieder eine Grundlage durch Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Bei angepassten Betriebsaufwendungen besteht das Ziel, das Ergebnis vor Steuern von 2016 in 2017 wieder zu erreichen. Wesentliche Investitionen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorgesehen.

IV. 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 Betreuung 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 ist 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 wurden 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 zwar eine deutliche Erhöhung

der Fördermittel vorgesehen. Die Ko-Finanzierung der Städte und Gemeinden ist jedoch nicht in jedem Fall gegeben, so dass insgesamt die Finanzierung in Frage gestellt wird. Die für das Land Sachsen-Anhalt erwarteten EU-EFRE-Mittel fließen derzeit noch nicht in der erwarteten Größenordnung ab.

Hinsichtlich des Rechtsstreits zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Halle an der Saale zur Entwicklungsmaßnahme Halle Heide Süd haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Bestandsgefährdende Risiken sind 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 weiteren Forderungen Ausfallrisiken, denen durch Wertberichtigungen vorgebeugt wird.

Magdeburg, 24. Februar 2017

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 28. Februar 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Philipps
Wirtschaftsprüferin



Wolf
Wirtschaftsprüferin

