Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Lagebericht

PRÜFUNGSBERICHT

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburg

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

1	**Prüfungsauftrag**	**1**
2	**Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**	**2**
3	**Durchführung der Prüfung**	**5**
3.1	Gegenstand der Prüfung	5
3.2	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	5
4	**Feststellungen zur Rechnungslegung**	**8**
4.1	Buchführung und zugehörige Unterlagen	8
4.2	Jahresabschluss	8
4.3	Lagebericht	8
5	**Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**	**9**
5.1	Erläuterungen zur Gesamtaussage	9
5.2	Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
5.3	Feststellung zum Treuhandvermögen	10
6	**Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags**	**11**
7	**Bestätigungsvermerk**	**13**

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Lagebericht **1**

Bilanz zum 31. Dezember 2017 1.1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 1.2
Anhang für das Geschäftsjahr 2017 1.3
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 1.4

Wirtschaftliche Grundlagen **2**

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen **3**

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft **4**

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz **5**

Allgemeine Auftragsbedingungen **6**

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DKB	Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft, Magdeburg
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EU	Europäische Union
GewO	Gewerbeordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
i. Vj.	im Vorjahr
MBS	Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg
Nord/LB	Norddeutsche Landesbank Girozentrale Hannover-Braunschweig-Magdeburg
PPP	Public Private Partnership
PS	Prüfungsstandard
SALEG	SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

An die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

1 Prüfungsauftrag

In der Gesellschafterversammlung am 27. Juni 2017 der

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg,
– im Folgenden auch kurz „SALEG" oder „Gesellschaft" genannt –

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt worden. Der Aufsichtsrat hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in der Anlage 4 zu diesem Bericht dargestellt.

Auftragsgemäß erstreckt sich die Prüfung weiterhin auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

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

Dem Auftrag liegen die als Anlage 6 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Folgende Kernaussagen des Lageberichts sind aus unserer Sicht hervorzuheben:

- Die SALEG stand den Städten und Gemeinden in Sachsen-Anhalt auch 2017 als Projektmanager und -steuerer erfolgreich zur Seite, sodass das Berichtsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 817 (i. Vj. TEUR 788) abgeschlossen werden konnte. Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr TEUR 587 (i. Vj. TEUR 594). Für das Geschäftsjahr 2017 war ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 785 geplant.
- Die Umsatzerlöse sind im Vorjahresvergleich um TEUR 81 auf TEUR 5.606 zurückgegangen, was auf einen Rückgang der vorjährig sehr guten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (um TEUR 413), bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (Anstieg um TEUR 121) und aus Betreuungstätigkeit (Anstieg um TEUR 210) zurückzuführen ist.
- Korrespondierend zur Verminderung der Betriebsleistung um TEUR 140 auf TEUR 5.515 haben sich die Aufwendungen für die Betriebsleistung entwickelt, die um TEUR 168 auf TEUR 4.767 gesunken sind. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem Rückgang der Aufwendungen für bezogene Leistungen um TEUR 411, insbesondere im Bereich Erschließungsmaßnahmen, und dem Anstieg des Personalaufwands um TEUR 138 durch tarifliche Anpassungen und Aufstockung des Mitarbeiterstamms.
- Insgesamt stehen einer Betriebsleistung von TEUR 5.515 Betriebsaufwendungen von TEUR 4.767 gegenüber, was zu einem um TEUR 28 verbesserten Betriebsergebnis von TEUR 748 führt. Der Jahresüberschuss, der mit TEUR 587 (i. Vj. TEUR 594) ausgewiesen wird, ist aufgrund eines geringeren periodenfremden Ergebnisses und höherer Ertragsteuern leicht unter dem Vorjahr.
- Die Vermögenslage wird als stabil und geordnet bezeichnet. Die kurzfristigen Vermögenswerte reichen zur Deckung des kurzfristigen Fremdkapitals aus. Das langfristige Vermögen ist vollständig durch Eigenkapital und Sonderposten gedeckt.
- Der Anstieg der Bilanzsumme (um TEUR 1.892) ist vermögensseitig insbesondere durch den Erwerb von mehreren Wohnimmobilien mit insgesamt 100 Wohneinheiten in Aschersleben im vierten Quartal 2017 mit Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 5.095 geschuldet. Die Finanzierung erfolgte zum Teil durch Eigenmittel und zum Teil durch die Aufnahme eines Darlehens. Der Erwerb der Wohnimmobilien spiegelt sich insbesondere in den um TEUR 4.869 höheren Grundstücken mit Wohnbauten bei den Sachanlagen und den um TEUR 2.598 verminderten Guthaben bei Kreditinstituten wider und korrespondiert auf der Passivseite mit den um TEUR 2.531 gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
- Die Finanzlage des Unternehmens wird als stabil eingeschätzt. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 751 generiert. Aufgrund der In-

vestition in eigene Immobilien wird ein negativer Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 5.104 ausgewiesen. Aus der Finanzierungstätigkeit, insbesondere im Zusammenhang mit der Finanzierung der angeschafften Immobilien, ergibt sich ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 1.755. Der Stichtagsbestand an liquiden Mitteln beläuft sich auf TEUR 4.001.

- Die SALEG wird weiterhin den Städten und Gemeinden mit ihrem in über 25-jähriger Tätigkeit im Stadtumbau erworbenen Know-how bei der Meisterung der Herausforderungen des demografischen Wandels zur Verfügung stehen sowie über das Kompetenzzentrum Stadtumbau einen starken Akzent auf die konzeptionelle Weiterentwicklung des Stadtumbaus setzen.
- Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit der SALEG wird die Erbringung von Managementleistungen für die Tochtergesellschaft Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH sowie die Bewirtschaftung eigener Immobilienbestände und der von privaten Dritten aufgrund langfristig gesicherter Vertragsbeziehungen sein.
- Das Know-how, das die Gesellschaft auf den Gebieten der Stadtsanierung, der Entwicklungsträgerschaft und im Stadtumbau besitzt, eröffnet Chancen, verstärkt für die Städte und Gemeinden kommunale Aufgaben zu erledigen, bis hin zum Projektmanagement und zur Übernahme von Regieaufgaben. Des Weiteren werden Chancen gesehen, erfolgreich PPP-Projekte im Land Sachsen-Anhalt zu realisieren.
- Unternehmensrisiken werden im Abschmelzen und Auslaufen städtebaulicher Förderprogramme gesehen. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die zur Verfügung stehenden Fördervolumina annähernd gleich bleiben, ist jedoch die Ko-Finanzierung der Städte und Gemeinden nicht in jedem Fall gegeben. Die für das Land Sachsen-Anhalt erwarteten EU-EFRE-Mittel fließen den Ausführungen im Lagebericht zufolge derzeit noch nicht in allen Bereichen in der erwarteten Größenordnung ab.
- Neue Erkenntnisse im Rechtsstreit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Halle haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben. Die SALEG ist auf Beschluss des Aufsichtsrates als Streithelfer der Stadt Halle im Hauptsacheverfahren sowie im selbständigen Beweisverfahren beigetreten und wird auf der Grundlage der abgeschlossenen Haftpflichtversicherung anwaltlich vertreten. Im Hauptsacheverfahren sind für 2018 zwei Verhandlungstermine abgestimmt. Für das selbständige Beweisverfahren liegen insgesamt vier Beweisbeschlüsse vor und sind Zeugen angehört worden.
- Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Erlöse in den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit in 2018 auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen werden. Für die Erlöse aus Grundstücksverkäufen ist die Schaffung der entsprechenden Grundlage durch Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- Bei angepassten Betriebsaufwendungen besteht das Ziel, das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahres 2017 in 2018 wieder zu erreichen. Wesentliche Investitionen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorgesehen.

Wir stellen fest, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend darstellt.

Zu den wirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Gesellschaft verweisen wir auf die Anlagen 2 und 3.

3 Durchführung der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für

- die Buchführung,
- die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie
- die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich eine Abschlussprüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand der Gesellschaft oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und Lagebericht der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH eine verlässliche Basis für die Entscheidungen der Adressaten bilden.

Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens stellen wir im Folgenden dar:

Phase I: Entwicklung einer an den Geschäftsrisiken ausgerichteten Prüfungsstrategie
Erlangung von Geschäftsverständnis und Kenntnis der Rechnungslegungssysteme sowie des internen Kontrollsystems
Festlegung von Prüfungsschwerpunkten auf Basis unserer Risikoeinschätzung: – Prüfung des Prozesses der Jahresabschlusserstellung – Werthaltigkeit und Entwicklung des Anlagevermögens – Werthaltigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschließlich Richtigkeit und Vollständigkeit der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und Vermietung – Bewertung des Vorratsvermögens – Ausweis und Entwicklung der erhaltenen Anzahlungen – Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht – Vollständigkeit und Ausweis des Treuhandvermögens
Festlegung der Prüfungsstrategie und des zeitlichen Ablaufs der Prüfung
Auswahl des Prüfungsteams und Planung des Einsatzes von Spezialisten

Phase II: Auswahl und Durchführung kontrollbasierter Prüfungshandlungen
Auswahl kontrollbasierter Prüfungshandlungen aufgrund von Risikoeinschätzung und Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme
Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen

Phase III: Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten
Durchführung analytischer Prüfungen von Abschlussposten
Einzelfallprüfungen in Stichproben und Beurteilung von Einzelsachverhalten unter Berücksichtigung der ausgeübten Bilanzierungswahlrechte und Ermessensspielräume, u. a. – Einholen von Rechtsanwaltsbestätigungen und Bestätigungen der Kreditinstitute – Einholen von Saldenbestätigungen der Lieferanten auf Basis einer bewussten Auswahl – Verwendung der Ergebnisse aus versicherungsmathematischen Gutachten unabhängiger Sachverständiger
Prüfung der Angaben im Anhang und Beurteilung des Lageberichts

Phase IV: Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse und Berichterstattung
Bildung des Prüfungsurteils auf Basis der Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse
Berichterstattung in Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk
Detaillierte mündliche Erläuterungen der Prüfungsergebnisse gegenüber Management und Aufsichtsgremium

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ zugrunde. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 6 und in Anlage 5.

Wir haben die Prüfung (mit Unterbrechungen) in den Monaten Januar bis März 2018 bis zum 9. März 2018 durchgeführt. Eine Vorprüfung haben wir im Monat Dezember 2017 vorgenommen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

4 Feststellungen zur Rechnungslegung

4.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die zugehörigen Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

4.2 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den zugehörigen Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über den Jahresabschluss sind eingehalten.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist zu Recht erfolgt.

4.3 Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss sowie mit den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

5 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.1 Erläuterungen zur Gesamtaussage

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang der Gesellschaft (vgl. Anlage 1.3) beschrieben.

Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen haben bei folgenden Posten des Jahresabschlusses wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft:

Investitionszuschüsse

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden in einen Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen eingestellt. Dieser wird entsprechend zur Abschreibung der geförderten Anlagegüter aufgelöst.

Altersteilzeitrückstellungen

Zum 31. Dezember 2017 bestehen zwei Altersteilzeitvereinbarungen im Blockmodell. Für die Altersteilzeitverpflichtungen wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten eingeholt. Der Barwertermittlung wurden entsprechend der Restlaufzeit der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre in Höhe von 1,26 % und die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. In der Berechnung wurde darüber hinaus ein Gehaltstrend in Höhe von 1,00 % p. a. berücksichtigt. Die Höhe der Verpflichtung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 63. Die Vorgaben des § 8 a ATZG zur Insolvenzsicherung sind eingehalten.

Streitverkündung Halle-Süd

In 2015 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. Die Höhe dieser Regressansprüche kann derzeit nicht beziffert werden.

Auf Beschluss des Aufsichtsrates ist die Gesellschaft dem Streit als Streithelfer der Stadt Halle dem Hauptsacheverfahren und dem selbstständigen Beweisverfahren im Geschäftsjahr 2016 beigetreten.

Die anwaltliche Vertretung der Gesellschaft erfolgt über einen von der Rechtsschutzversicherung der Gesellschaft beauftragten Rechtsanwalt.

Eine bilanzielle Vorsorge erscheint der Geschäftsführung aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Hauptsacheverfahrens und des laufenden Beweisverfahrens nicht erforderlich. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Erkenntnisse oder Hinweise erlangt, die gegen die nicht vorgenommene Bilanzierung des Sachverhalts sprechen.

5.2 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

5.3 Feststellung zum Treuhandvermögen

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 haben wir das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die korrespondierend ausgewiesenen Treuhandverbindlichkeiten geprüft.

Das Treuhandvermögen resultiert aus den nachfolgenden Tätigkeitsbereichen:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
a) Sanierungsträgertätigkeit	16.945.388,25	22.198.898,78
b) Projektsteuerung Magdeburger Hafen	317.488,56	469.578,76
c) Wohnungsverwaltung	274.846,66	279.870,86
	17.537.723,47	**22.948.348,40**

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind die Bestände der Treuhand-Bankkonten vollständig erfasst und ordnungsgemäß nachgewiesen.

Das Treuhandvermögen wird getrennt von anderem Vermögen verwaltet.

Eine Aufgliederung des Treuhandvermögens nach Treugebern ist in Anlage 2 „Wirtschaftliche Grundlagen“ dargestellt.

6 Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 5 zusammengestellt.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

7 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

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 2017 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 9. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Philipps
Wirtschaftsprüferin

Wolf
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Anlage 1
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Lagebericht

1.1 Bilanz

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung

1.3 Anhang

1.4 Lagebericht

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungs-gesellschaft mbH, Magdeburg

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A k t i v a

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software		60.210,84		59.055,87
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.280.000,44		7.312.650,44	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.128.866,63		4.305.303,95	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.900,08		53.411,83	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.694,37	16.476.461,52	22.921,85	11.694.288,07
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		61.250,00		61.250,00
		16.597.922,36		**11.814.593,94**
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen	429.421,82		789.469,24	
2. Unfertige Leistungen	1.454.028,91	1.883.450,73	1.394.435,75	2.183.904,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	4.536,73		5.261,25	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	491.911,79		467.458,84	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	547.406,84		535.525,98	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.233,49	1.074.088,85	53.351,18	1.061.597,25
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.000.671,11		6.598.629,45
		6.958.210,69		**9.844.131,69**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**12.929,75**		**18.822,42**
		23.569.062,80		**21.677.548,05**
Treuhandvermögen		17.537.723,47		22.948.348,40

P a s s i v a

		31.12.2017	31.12.2016
		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**	376.315,28	496.258,64
V.	**Jahresüberschuss**	587.448,80	594.482,19
		14.427.736,28	**14.554.713,03**
B.	**Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen**	**2.754.552,65**	**2.880.235,66**
C.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	63.819,32	30.971,00
2.	Sonstige Rückstellungen	536.134,12	437.846,21
		599.953,44	**468.817,21**
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.323.969,54	1.792.610,21
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.080.577,21	1.057.428,38
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.564,21	143.386,48
4.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	110,10	27.288,22
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	263.619,27	748.859,17
		5.777.840,33	**3.769.572,46**
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	**8.980,10**	**4.209,69**
		23.569.062,80	**21.677.548,05**
Treuhandverbindlichkeiten		17.537.723,47	22.948.348,40

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungs-gesellschaft mbH, Magdeburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.232.263,51		1.111.204,35	
b) aus Verkauf von Grundstücken	804.352,00		1.217.211,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	3.569.340,09	5.605.955,60	3.358.924,83	5.687.340,18
2. Verminderung des Bestands an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmter Grundstücken mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-300.454,26		-178.980,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.274,73		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		216.587,64		169.650,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-495.261,11		-462.303,76	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-333.820,60		-734.596,53	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-247.272,61	-1.076.354,32	-290.460,95	-1.487.361,24
6. Personalaufwand				
a) Gehälter	-2.203.877,47		-2.089.481,19	
b) Soziale Abgaben	-395.232,16	-2.599.109,63	-372.745,19	-2.462.226,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-414.652,50		-404.924,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-680.128,63		-583.813,06
9. Erträge aus Beteiligungen		102.000,00		102.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 102.000,00 (i. Vj. EUR 102.000,00) –				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.637,95		10.916,12
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-55.446,09		-64.788,81
– davon aus Aufzinsung EUR 1.725,00 (i. Vj. EUR 994,45) –				
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**817.310,49**		**787.812,25**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-225.313,41		-189.452,04
14. Ergebnis nach Steuern		**591.997,08**		**598.360,21**
15. Sonstige Steuern		-4.548,28		-3.878,02
16. Jahresüberschuss		**587.448,80**		**594.482,19**
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.090.740,83		496.258,64
18. Gewinnausschüttung		-714.425,55		0,00
19. Bilanzgewinn		**963.764,08**		**1.090.740,83**

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 vor Steuern“ ausgewiesen, da dieses Ergebnis eine Steuerungsgröße für die Gesellschaft darstellt.

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

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 ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Anlagengegenstände 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 aktivierungspflichtigen 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 2017 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 2017 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 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 1,26 % 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 und mit dem Barwert bewertet. 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 2017 ist noch nicht aufgestellt worden.

Außer ein bis 2019 befristetes, mit nachgewiesenen Sicherheiten ausgereichtes Arbeitgeberdarlehen werden alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände innerhalb eines Jahres fällig (TEUR 1.071; Vorjahr: TEUR 994).

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen in Höhe von EUR 547.406,84 (Vorjahr: EUR 535.525,98) Forderungen aus Betreuungsleistungen.

Der Kassen- bzw. Guthabenbestand bei Kreditinstituten beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt EUR 4.000.671,11. Davon werden EUR 1.640.071,59 bei verbundenen Unternehmen unterhalten.

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:

	31.12.2017 EUR
Kostenabgrenzungen	273.888,35
Personalkosten	145.279,00
Jahresabschlusskosten	41.929,55
Übrige	75.037,22
	536.134,12

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

	Bilanzausweis 31.12.2017 EUR	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.323.969,54 (1.792.610,21)	222.637,30 (84.233,73)
Erhaltene Anzahlungen	1.080.577,21 (1.057.428,38)	1.080.577,21 (1.057.428,38)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.564,21 (143.386,48)	109.564,21 (143.386,48)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	110,10 (27.288,22)	110,10 (27.288,22)
Sonstige Verbindlichkeiten*)	263.619,27 (748.859,17)	263.619,27 (747.859,17)
Gesamt	5.777.840,33 (3.769.572,46)	1.676.508,09 (2.060.195,98)
*) davon aus Steuern	252.856,20 (477.478,01)	
*) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.873,34 (7.447,33)	

Von den Kreditverbindlichkeiten besitzen TEUR 836 eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren sowie TEUR 3.265 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Forderungsabtretungen und Grundbuchschuldbestellungen gesichert.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.569	3.359
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	1.232	1.111
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	805	1.217
	5.606	**5.687**

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 9. Periodenfremde Aufwendungen von TEUR 5 werden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen beläuft sich auf TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 1).

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 39.075,96 für die Miete und EUR 18.755,64 für die Betriebskostenvorauszahlung.

Aus Leasing- und Wartungsverträgen hat die Gesellschaft für die verbleibende Restlaufzeit Verpflichtungen in Höhe von EUR 83.143,16.

7. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Angestellten betrug 42 (Vorjahr: 41; 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
Bankdirektor/Geschäftsleitung Manfred Maas (Stellvertretender Vorsitzender) ab 12.06.2017	Investitionsbank Sachsen-Anhalt

Mitglied des Vorstands Dr. Hinrich Holm (Stellvertretender Vorsitzender) bis 18.05.2017	Norddeutsche Landesbank Girozentrale Landesbank für Sachsen-Anhalt
Vorstandsvorsitzender Horst Eckert (Stellvertretender Vorsitzender) bis 29.05.2017	Stadtsparkasse Magdeburg
Staatssekretär Dr. Sebastian Putz	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Stellvertretender Abteilungsleiter/ Referatsleiter Ministerialrat Andreas Grobe	Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
Landrat Uwe Schulze	Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Frank Herforth Dipl.-Ing. für Landschafts- und Freiraum- Planung (Arbeitnehmervertreter)	SALEG Sachsen-Anhaltinische- Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Bankabteilungsdirektorin Yvonne Jäckle ab 12.06.2017	Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Bankabteilungsdirektor Eddo Gerdes ab 12.06.2017	Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Bankabteilungsdirektor Stefan Töbermann ab 12.06.2017	Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Niederlassungsleiterin Annett Lorenz-Kürbis ab 12.06.2017	AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG
Präsident Jörg Herrmann ab 12.06.2017	Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

Bankdirektor/Geschäftsleitung Henning Schwarz bis 24.05.2017	Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Bankabteilungsdirektor Ingo Wünsche bis 18.05.2017	Norddeutsche Landesbank Girozentrale OE Beteiligungsmanagement
Bankdirektor Jens Zillmann bis 18.05.2017	Norddeutsche Landesbank Girozentrale Landesbank für Sachsen-Anhalt
Mitglied des Vorstandes Rainer Bülow bis 12.06.2017	Öffentliche Versicherungen Sachsen-Anhalt

Im Geschäftsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 2.224,01.

Entwicklung Bilanzgewinn

In der Gesellschafterversammlung vom 27. Juni 2017 ist beschlossen worden, dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 zu folgen und eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 7,5 % auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen. Der Bilanzgewinn hat sich demnach wie folgt entwickelt:

	EUR
Bilanzgewinn des Vorjahres	1.090.740,83
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-714.425,55
Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres	587.448,80
Bilanzgewinn des laufenden Geschäftsjahres	**963.764,08**

Die Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen immer entsprechend des jeweiligen Anteils des Gesellschafters am eingezahlten Stammkapital.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 5,0 % (TEUR 476) auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 20 für Abschlussprüferleistungen und TEUR 8 für andere Bestätigungsleistungen.

Konzernverbindungen

Die SALEG hält 60 % der Geschäftsanteile an der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg.

Aufgrund der größenabhängigen Erleichterungen des § 293 Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft auf die Aufstellung eines Konzernabschluss verzichtet.

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

Magdeburg, den 9. Februar 2018

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Conny Eggert Rüdiger Schulz

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungs-gesellschaft mbH, Magdeburg

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	**466.501,44**	**15.115,64**	**0,00**	**481.617,08**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.329.978,63	5.157.863,68	0,00	14.487.842,31
2. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.227.300,78	15.069,54	0,00	7.242.370,32
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.182,68	15.162,56	18.098,22	497.247,02
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.921,85	17.694,37	22.921,85	17.694,37
	17.080.383,94	**5.205.790,15**	**41.020,07**	**22.245.154,02**
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	**61.250,00**	**0,00**	**0,00**	**61.250,00**
	17.608.135,38	**5.220.905,79**	**41.020,07**	**22.788.021,10**

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
1.1.2017	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
407.445,57	**13.960,67**	**0,00**	**421.406,24**	**60.210,84**	**59.055,87**
2.017.328,19	190.513,68	0,00	2.207.841,87	12.280.000,44	7.312.650,44
2.921.996,83	191.506,86	0,00	3.113.503,69	4.128.866,63	4.305.303,95
446.770,85	18.671,29	18.095,20	447.346,94	49.900,08	53.411,83
0,00	0,00	0,00	0,00	17.694,37	22.921,85
5.386.095,87	**400.691,83**	**18.095,20**	**5.768.692,50**	**16.476.461,52**	**11.694.288,07**
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**61.250,00**	**61.250,00**
5.793.541,44	**414.652,50**	**18.095,20**	**6.190.098,74**	**16.597.922,36**	**11.814.593,94**

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

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 Managementerfahrungen ist die 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 qualitätsvoll und mit nachhaltiger Wirkung im öffentlichen Interesse umgesetzt werden. Die 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.

In Ergänzung und Fortsetzung dieser Unternehmensstrategie wurde in 2017 das Strategiekonzept „Zukunft SALEG“ erarbeitet. Mit diesem Konzept werden auf der Grundlage der Anforderungen des Landes und der Gesellschafter die strategische Ausrichtung der SALEG kritisch reflektiert, Bewährtes akzentuiert und neue Geschäftsfelder aufgezeigt. Das Konzept ist Grundlage, die Wettbewerbsfähigkeit der SALEG langfristig zu sichern.

Die SALEG führt ihre Geschäftstätigkeit am Sitz der Gesellschaft in Magdeburg aus. Darüber hinaus unterhält sie eine Außenstelle in Halle/Saale.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Lage

Während die Weltwirtschaft im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in 2017 und gemessen am realen Bruttoinlandsprodukt insgesamt um rd. 3,2 % wuchs, wurden im Euroraum 2,4 % und in Gesamtdeutschland 2,5 % (preisbereinigt: 2,2 %) erreicht.

Da das verarbeitende Gewerbe in den Neuen Bundesländern nicht so exportorientiert ist, wie in den alten Bundesländern, blieb die Entwicklung dort mit +2,1 % knapp dahinter zurück. Positive Signale kamen dabei von steigenden privaten und staatlichen Konsumausgaben bei guter Arbeitsmarktlage, von einem anhaltenden Immobilienboom sowie insgesamt starken Exporten.

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 war die SALEG in der Betreuung der Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt sowie der Stadt Wolfsburg in Niedersachsen in folgenden städtebaulichen Förderprogrammen erfolgreich tätig:

- im Programm Stadtsanierung
- im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz
- im Programm Soziale Stadt
- im Programm Aktive Stadt- und Ortsteile
- im Programm Kleine Städte und Gemeinden – übergeordnete Zusammenarbeit und Netzwerke

Daneben wurden die Städte und Gemeinden insbesondere auch bei der Umsetzung in den Programmen

- KIP – Kulturinvestitionsprogramm
- GRW – Gemeinschaftsaufgabe Regionale Entwicklung sowie
- EFRE – Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

beraten und unterstützt.

Als Projektmanager und Projektsteuerer stand die SALEG den Kommunen insbesondere für die Entwicklung des Magdeburger Hafens, für den Neu- und Umbau der Lutherbauten in der Lutherstadt Wittenberg anlässlich des Lutherjubiläums 2017, für die Revitalisierung des Rittergutes Gerbstedt mit Implementierung der Stephanushalle, Gewerbe- und Wohnflächen sowie als treuhänderischer Bauherr des Landkreises Börde zur Errichtung eines neuen Verwaltungssitzes in der Stadt Haldensleben zur Verfügung. Im Berichtsjahr war die SALEG Träger und/oder Treuhänder für mehr als 100 Sanierungs- bzw. Stadtumbaumaßnahmen. Zudem hat die Gesellschaft sechs Maßnahmen aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO) durchgeführt.

Neben der Betreuung der Städte und Gemeinden in den städtebaulichen Förderprogrammen bearbeitete die SALEG regionale Entwicklungskonzepte, Stadtentwicklungskonzepte, Machbarkeitsstudien, Standortanalysen.

Grundstücksentwicklung, der Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken, die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie das Facilitymanagement zählten ebenfalls zu den Leistungen im Geschäftsjahr 2017. Zum Stichtag verwaltet die SALEG für Dritte sechs Schulen inklusive Sporthallen, 180 Wohnungen, fünf Büroeinheiten und 45 Stellplätze.

Das Aufspüren von Trends und Treibern zur zukunftssicheren städtebaulichen und baulichen Entwicklung des Landes und der am Programm Stadtumbau in Sachsen-Anhalt teilnehmenden Städte sowie die Implementierung der Ergebnisse von Hochschulworkshops, Expertentagungen und Städtenetzkonferenzen mit überregionaler und internationaler Präsentation der Zukunftsszenarien war Schwerpunkt der

Tätigkeiten des in der SALEG installierten Kompetenzzentrums – Stadtumbau im Verlauf des Jahres 2017.

Die SALEG konnte so auch das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abschließen. Das Ergebnis vor Steuern als eine Steuerungsgröße für unsere Gesellschaft konnte für das Geschäftsjahr 2017 mit TEUR 817 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 788 gehalten bzw. nochmals leicht gesteigert werden. Der Jahresüberschuss erreichte TEUR 587 nach TEUR 594 im Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2017 war ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 785 geplant.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr leicht um TEUR 81 auf TEUR 5.606 zurückgegangen. Das ist im Wesentlichen auf den Rückgang der vorjährig sehr guten Umsätze aus dem Verkauf von eigenen Grundstücken (TEUR -413), bei höheren Erlösen in der Hausbewirtschaftung (TEUR +121) sowie aus der Betreuungstätigkeit (TEUR +210) zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden 15 Grundstücke mit insgesamt 11.908 m² (i. Vj. 13.211 m²) und einem Umsatz von TEUR 804 (i. Vj. TEUR 1.217) verkauft.

Die Betriebsleistung ist im Zuge dessen und aufgrund des Bestandsabgangs der veräußerten Grundstücke in 2017 um TEUR 140 von TEUR 5.655 auf TEUR 5.515 gesunken.

Analog dazu haben sich die Aufwendungen für die Betriebsleistung (TEUR 4.767; i. Vj. TEUR 4.935) entwickelt. Diese sind insgesamt um TEUR 168 gesunken, so dass mit TEUR 748 ein um TEUR 28 verbessertes Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr erzielt wurde. Dem gestiegenen Personalaufwand (TEUR +138), im Wesentlichen durch tarifliche Erhöhungen und Neueinstellungen, steht ein Rückgang der Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR -411), insbesondere im Bereich der Erschließungsmaßnahmen, gegenüber.

Bei gegenüber dem Vorjahr etwas weniger negativem Finanzergebnis, aber bei deutlich geringerem periodenfremden Ergebnis und höheren Ertragsteuern, liegt das Jahresergebnis mit TEUR 587 leicht unter dem Vorjahresergebnis von TEUR 594.

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist stabil und geordnet. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 6.968 reichen zur Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft von TEUR 2.156 aus. Der Erwerb von mehreren Wohnimmobilien mit insgesamt 100 Wohneinheiten in Aschersleben im vierten Quartal 2017 und mit Anschaffungskosten von TEUR 5.095 sowie zukünftigen Nettomieteinnahmen von rund TEUR 406 zeigt dabei infolge langfristiger Finanzierung keine negativen Auswirkungen.

Der Anstieg der Bilanzsumme (um TEUR 1.892) ist vermögensseitig insbesondere durch den vorgenannten Erwerb von mehreren Wohnimmobilien geschuldet. Die Finanzierung erfolgte zum Teil durch Eigenmittel und zum Teil durch die Aufnahme

eines Darlehens. Der Erwerb der Wohnimmobilien spiegelt sich insbesondere in den um TEUR 4.869 höheren Grundstücken mit Wohnbauten bei den Sachanlagen und den um TEUR 2.598 verminderten Guthaben bei Kreditinstituten wider und korrespondiert auf der Passivseite mit den um TEUR 2.531 gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Das langfristige Vermögen ist zum Teil langfristig finanziert und vollständig durch Eigenkapital einschließlich des Sonderpostens gedeckt.

c) Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens ist im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin stabil. Der erzielte positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit der SALEG beträgt TEUR 751. Mit dem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (TEUR -5.104), geprägt durch die Auszahlungen für Investitionen in die Wohnimmobilien in Aschersleben, und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.755, im Wesentlichen resultierend aus der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Wohnimmobilien (TEUR +2.620) und einer Ausschüttung an die Gesellschafter (TEUR -715), ergeben sich liquide Mittel am Ende des Jahres in Höhe von TEUR 4.001.

4. Weitere Finanz- und Leistungsindikatoren

Die Umsatzrentabilität liegt wie im Vorjahr bei 11 % zur Bezugsgröße der Betriebsleistung. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,0 % etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre, bezogen auf das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres und den Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote ist in Folge der um TEUR 1.891 auf TEUR 23.569 gestiegenen Bilanzsumme und der im Geschäftsjahr 2017 vorgenommenen Gewinnausschüttung von 67,1 % auf 61,2 % gesunken, ist aber weiterhin als sehr komfortabel einzuschätzen.

Wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator sind die projektbezogenen weiterberechenbaren Stunden. Im Geschäftsjahr 2017 konnten insgesamt 40.967,25 weiterberechnet werden (Sollstunden 72.925,50).

III. Personal

Der Durchschnittswert aller Beschäftigten (einschließlich der Geschäftsführer) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 betrug 42,4.

Zum 31.12.2017 lag die Anzahl der Beschäftigten (einschließlich der Geschäftsführer) bei 42. Dabei handelt es sich um 24 weibliche sowie 18 männliche Mitarbeiter.

31 Mitarbeiter waren in Magdeburg und elf Mitarbeiter in der Außenstelle Halle/Saale tätig. Von den 42 Beschäftigten waren zum 31.12.2017 fünf Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Zwei Mitarbeiter befinden sich in der Passivphase der Altersteilzeit.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zur Aufrechterhaltung des hohen Qualifikationsniveaus sowie zur Qualifikationsverbesserung und um den sich stetig wandelnden Anforderungen, Vorschriften und der Marktentwicklung zu entsprechen für die Mitarbeiter Ausbildungsangebote externer Seminaranbieter genutzt.

IV. Prognosebericht

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

Auch 2018 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 werden aufgrund langfristig gesicherter Vertragsbeziehungen ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit der SALEG sein.

Die Flächenentwicklung und die Erschließung werden im Geschäftsjahr 2018 Tätigkeitsfelder 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 2018 sein.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der SALEG wird die Fördermittelakquisition für Kommunen und deren Bewirtschaftung sein, insbesondere im Programm „Sachsen-Anhalt STARK III“ (Energetische Sanierung und Modernisierung von öffentlichen Gebäuden und Infrastrukturen), 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 2018 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 des Geschäftsjahres 2017 in 2018 wieder zu erreichen. Wesentliche Investitionen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich unter diesen Voraussetzungen die weiteren Leistungsindikatoren auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahrs bewegen werden.

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 einer zukunftsfähigen und zukunftssicheren 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 u. a. auch durch einen Blickwechsel in den Mittelpunkt der Lösungsansätze zu rücken. Der Vertrag über die Geschäftsführung des Kompetenzzentrums Stadtumbau Sachsen-Anhalt hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021.

2. Risiken

Einzelne, bisher bewährte und eingeübte städtebauliche Förderprogramme des Bundes und des Landes werden finanziell abschmelzen oder eingestellt. Andere Förderprogramme werden finanziell aufwachsen bzw. hinzukommen. Auch wenn angenommen werden kann, dass die Summe des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gleich bleibt, ist jedoch die Ko-Finanzierung der Städte und Gemeinden nicht in jedem Fall gegeben.

Die für das Land Sachsen-Anhalt erwarteten EU-EFRE-Mittel fließen derzeit noch nicht in allen Bereichen in der erwarteten Größenordnung ab. Eine neue EU-Förderperiode ist in Vorbereitung. Schon jetzt müssten Maßnahmen ergriffen werden, diese Förderperiode zu operationalisieren.

Die Geschäftsführung führt daher regelmäßige Strategieabgleiche durch, um die externen Risiken, wie veränderte Rahmenbedingungen, Veränderungen der Rechtslage des Wettbewerbs, technische und rechtliche Rahmenbedingungen abzuwehren.

Risikoinventuren werden jeweils zum Jahresende für Posten des Umlaufvermögens insbesondere des Vorratsvermögens, mit dem Schwerpunkt für zum Verkauf bestimmte Bestandsgrundstücke, durchgeführt.

Zur Früherkennung von Risiken aus der Auftragsabwicklung werden quartalsweise fortgeschriebene Deckungsbeitragsanalysen erstellt.

Hinsichtlich des Rechtsstreits zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Halle/Saale zur Entwicklungsmaßnahme Halle Heide-Süd haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Die SALEG ist auf Beschluss des Aufsichtsrates als Streithelfer der Stadt Halle im Hauptsacheverfahren sowie im selbständigen Beweissicherungsverfahren beigetreten und wird auf der Grundlage der abgeschlossenen Haftpflichtversicherung anwaltlich vertreten. Im Hauptsacheverfahren sind für 2018 zwei Verhandlungstermine abgestimmt. Für das selbständige Beweisverfahren liegen insgesamt vier Beweisbeschlüsse vor und sind Zeugen angehört worden.

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.

Magdeburg, 9. Februar 2018

SALEG Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Conny Eggert Rüdiger Schulz

Wirtschaftliche Grundlagen

Die Aufgabe der SALEG besteht insbesondere darin, bei der Durchführung der Städtebaupolitik, der Strukturpolitik einschließlich der Wirtschaftsförderung sowie der Wohnungspolitik des Landes Sachsen-Anhalt im städtischen und ländlichen Raum mitzuwirken. Dabei steht sie dem Land, den Gemeinden, den Gemeindeverbänden und sonstigen privaten und öffentlich-rechtlichen Auftraggebern zur Verfügung. Zur Verwirklichung ihres Gesellschaftszwecks tritt die SALEG sowohl im eigenen Namen als auch treuhänderisch auf. Die beschriebenen Tätigkeiten schließen eigengeschäftliche Maßnahmen ein.

Die Leistungserbringung erfolgt auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Das Hauptgeschäft der SALEG besteht in der Betreuungstätigkeit. Die Umsätze aus diesen Dienstleistungen lassen sich im Vorjahresvergleich folgendermaßen strukturieren:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sanierungsträgerleistungen	2.180	2.295	-115
Sonstige Betreuungsleistungen	1.070	811	259
Immobilienverwaltung für Dritte	319	253	66
	3.569	**3.359**	**210**

Die Betreuungsleistungen umfassen den Bereich der Sanierungsträgertätigkeit sowie den Bereich der Wohnungsverwaltung für Dritte als Treuhänder für die Auftraggeber.

Wie im Vorjahr bildet die treuhänderische Durchführung von Sanierungsträgermaßnahmen mit deutlich über der Hälfte der gesamten objektbezogenen Stunden den Schwerpunkt der Betreuungsleistungen.

Im Berichtsjahr war die SALEG Träger und/oder Treuhänder für 81 Sanierungs-, 24 Stadtumbau- und eine Entwicklungsmaßnahme. Zudem hat die Gesellschaft sechs Maßnahmen aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO) durchgeführt. Dabei obliegt der SALEG gemäß den abgeschlossenen Verträgen die Durchführung von Maßnahmen, die zur Erneuerung des von der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegten Sanierungsgebiets erforderlich sind. Die Verwaltung des Treuhandvermögens für die einzelnen Maßnahmen erfolgt gesondert.

Die Gesellschaft erbringt darüber hinaus Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung für Dritte. Zum Stichtag verwaltet die SALEG für Dritte sechs Schulen inklusive Sporthallen, 180 Wohnungen, fünf Büroeinheiten und 45 Stellplätze.

Die sonstigen Betreuungsleistungen umfassen Leistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in den Bereichen Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Leistungen.

Zum Eigengeschäft der SALEG gehörten im Berichtsjahr der Verkauf von vollerschlossenen Bestandsgrundstücken sowie die Verwaltung der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Fortführung der Vermarktung von drei bereits in Vorjahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen auf eigenen und eine Erschließungsmaßnahme auf fremden Grundstücken. Dabei wurden in 2017 im Rahmen der Verkaufstätigkeit eigener Grundstücksflächen nach den Verkaufsstatistiken der SALEG 15 (i. Vj. acht) erlöswirksame Verträge über den Verkauf von 11.908 m² (i. Vj. 13.211 m²) eigener Bestandsflächen abgeschlossen. Außerdem wurde im Berichtsjahr durch die Gesellschaft weiteres Bauland mit einer Fläche von 14.257 m² erworben und mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Die Vermarktung dieser Flächen ist ab 2018 vorgesehen. Der Aufsichtsrat hat dem Grundstücksankauf zum Zwecke der Erschließung von Wohnbauland bei parallelem Grundstücksverkauf mit Beschluss vom 27. Juni 2017 zugestimmt.

Die SALEG hat im Berichtsjahr zwölf Mehrfamilienhäuser einschließlich eines Garagenkomplexes in Aschersleben erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Oktober 2017. Die Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 5.095 wurden aus Eigenmitteln und mittels eines Darlehens von der Stadtsparkasse Magdeburg in Höhe von TEUR 2.620 finanziert. Für das Darlehen wurde ein Festzins von 1,65 % bis zum 30. September 2032 vereinbart. Die jährliche Annuität beträgt TEUR 155. Zum Stichtag valutiert das Darlehen bei TEUR 2.602. Mit Beschluss vom 27. Juni 2017 hat der Aufsichtsrat dem Erwerb zugestimmt.

Durch den Zukauf der Wohnimmobilien in Aschersleben hat sich der Bestand an eigenen Wohnungen im Berichtsjahr deutlich erhöht. Zum 31. Dezember 2017 befinden 255 (i. Vj. 155) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 16.282 m² (i. Vj. 9.996 m²) im Eigentum der SALEG.

Die Anschaffungskosten für das im Geschäftsjahr 2014 erworbene Magdeburger Wohnensemble Schönebecker Straße in Höhe von TEUR 3.932 wurde aus Eigenmitteln und mittels eines Darlehens von der Stadtsparkasse Magdeburg in Höhe von TEUR 1.975 finanziert. Für das Darlehen wurde ein Festzins von 2,37 % bis zum 30. August 2029 vereinbart. Die jährliche Annuität beträgt TEUR 126. Zum Stichtag valutiert das Darlehen mit TEUR 1.715.

Die SALEG ist mit der Geschäftsführung des Kompetenzzentrums Stadtumbau Sachsen-Anhalt betraut worden. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021. Das Kompetenzzentrum soll das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr im Hinblick auf konzeptionelle Fragen der städtebaulichen Entwicklung, bei der Umsetzung der Förderprogramme sowie im Hinblick auf Informations- und Öffentlichkeitsarbeit beraten bzw. unterstützen.

Die SALEG hält einen Anteil von 60 % am gezeichneten Kapital (TEUR 100) der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg.

Zusammensetzung des Treuhandvermögens

Das unter der Bilanz der SALEG vermerkte Treuhandvermögen, dem in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten gegenüber stehen, resultiert aus folgenden Tätigkeitsbereichen:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
a) Sanierungsträgertätigkeit	16.945.388,25	22.198.898,78
b) Projektsteuerung Magdeburger Hafen	317.488,56	469.578,76
c) Wohnungsverwaltung	274.846,66	279.870,86
	17.537.723,47	**22.948.348,40**

Nachfolgend erläutern wir die einzelnen Tätigkeitsbereiche.

a) Sanierungsträgertätigkeit

Das Treuhandvermögen umfasst sämtliche im Zusammenhang mit der treuhänderischen Sanierungsträgertätigkeit gehaltenen Bankguthaben. Diesen stehen die Auszahlungsverpflichtungen an die Treugeber als Treuhandverbindlichkeit gegenüber.

Treugeber / Programm	Bankguthaben	
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Aken Altstadt	22.293,80	67.338,47
Alsleben Stadtkern	3.158,96	10.044,44
Aschersleben		
- Innenstadt	450.155,75	468.281,23
- Stadtkern	1.011.354,92	569.358,55
Barby Altstadt	131.892,37	43.071,65
Bernburg		
- Berg- und Talstadt	486.427,03	683.715,99
- Altstadt	37.812,41	31.533,16
- Campus Technicus	48.302,33	48.921,86
Biederitz Ortskern	31.105,53	138.739,81
Bitterfeld		
Stadtumbau-Ost Binnengärten	398.086,57	128.695,66
- Stadtkern	498.776,37	355.495,99
Aktive Stadt- und Ortsteile	97.083,60	97.073,81
Calbe (Saale)		
- Altstadt	24.565,27	17.858,09
- Aktive Stadt	35.080,03	36.543,48
- Stadtumbau-Ost Calbe (Saale)	49.643,40	49.645,87
- Stadtumbau-Ost Calbe (Saale) Altstadt	137.125,02	118.165,19
- Stadtumbau-Ost Calbe (Saale) Stadtkirche	500.518,33	339.598,99
Coswig		
- Altstadt	0,00	10.816,30
- Denkmal Altstadt	158.208,38	114.815,38
Dessau		
- Nord	644.286,40	654.951,82
- Nordwest	218.784,61	162.555,56
Eckartsberga Stadtkern	558.957,76	143.644,11
Egeln Altstadt	165.189,14	1.277,60
Elbingerode		
- Stadtkern (1)	871,17	3.041,69
- Stadtkern (2)	1.384,14	911,37
Ermsleben Stadtkern	82.698,85	82.629,43
Übertrag	**5.793.762,14.**	**4.378.725,50**

Treugeber / Programm	Bankguthaben	
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Übertrag	**5.793.762,14**	**4.378.725,50**
Gerbstedt Ortskern	96.289,85	921.513,95
Gräfenhainichen Altstadt	46.563,01	41.047,65
Gröbzig Altstadt	75.937,90	35.105,21
Gröningen		
- Stadtkern	1.712,20	37,37
- Netzwerk Stadtkern	1.990,88	2.926,86
Güsten		
- Stadtkern	78.821,96	141.342,64
- Kleine Städte und Gemeinden	77.927,02	122.083,59
Halberstadt Innenstadt	734.241,56	509.869,99
Haldensleben		
- Historischer Stadtkern	177.536,97	90.355,54
- Mehrgenerationenhaus 2. BA	13.504,86	21.319,88
- Neubau Verwaltungsgebäude Landkreis Börde	1.067,38	3.773.010,50
Hansestadt Gardelegen		
- Altstadtsanierung	458.683,79	277.230,93
- Historische Altstadt	390.673,18	145.742,44
- Stadtumbau- Ost Altstadt/Bahnhofsvorstadt	766,96	235,78
- Altstadt/Bahnhofsvorstadt	45.493,46	75.296,62
- Aufwertungsmaßnahme Schlüsselkorb	5.152,81	-0,23
- Lebenswerte Altstadt/Bahnhofsvorstadt	11.528,47	0,00
Jessen		
- Altstadtkern	141.313,79	182.296,37
- Stadtumbau-Ost Jessen-Nord	49.825,44	192.935,99
- Aktive Stadt- und Ortsteile Jessen-Nord	0,00	100,42
Klötze Altstadt	25.983,31	66.594,07
Könnern Stadtkern	135.434,98	144.105,20
Köthen		
- Innenstadt	392.659,71	381.587,41
- Historische Altstadt	557.541,70	213.150,56
- Stadtumbau-Ost Altstadt	20.008,73	21.470,38
- Stadtumbau-Ost Rüsternbreite	28.091,60	197.257,46
Am Wasserturm	0,00	119,55
Übertrag	**9.362.513,66**	**11.935.461,63**

Treugeber / Programm	Bankguthaben	
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Übertrag	**9.362.513,66**	**11.935.461,63**
Land Sachsen-Anhalt Kompetenzzentrum	165.843,43	154.811,95
Löderburg Ortskern	68.784,84	71.952,00
Lutherstadt Wittenberg		
- Altstadt	226.802,77	291.436,35
- Städtebaulicher Denkmalschutz	728.649,10	276.407,20
- Um- und Anbau Schloss	951.145,14	2.834.575,41
- Stadtumbau-Ost Altstadt	154.658,12	340.470,29
- Stadtumbau-Ost Augusteum	4.578,57	4.578,25
- Stadtumbau- Ost Augusteum 2. BA	363.253,35	291.470,82
- Umbau/Erweiterung Schloss	133.507,04	1.241.273,02
- Augusteum	61.352,74	0,00
- Aktive Stadt- und Ortsteile	61.640,05	0,00
Nienburg/Saale Kerngebiet	411.169,03	586.937,96
Oebisfelde Altstadt	233.201,48	117.741,49
Radegast Innenstadt	0,00	4.468,18
Schweinitz		
Stadtkern	0,00	845,69
- Stadtumbau-Ost Amtshaus	54.571,66	71.348,96
Sandersleben Stadtkern	42.613,51	113.196,13
Sangerhausen		
- Kernstadt	336.066,17	554.691,62
- Altstadtkern	1.175.657,04	1.020.511,33
Seehausen		
- Stadtkern	61.398,29	58.341,89
- Netzwerk Stadtkern	4.801,70	1.038,47
Staßfurt		
- Altstadt	137.528,05	72.067,25
- Mitte	1.511.728,44	1.367.417,84
Vockerode Alter Ortskern	27.608,41	34.181,34
Wanzleben Altstadt	97.256,49	103.823,29
Übertrag	**16.376.329,08**	**21.549.048,36**

Treugeber / Programm	Bankguthaben	
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Übertrag	**16.376.329,08**	**21.549.048,36**
Weferlingen Ortskern	68.589,31	64.498,04
Wegeleben Stadtkern	6.289,67	9.255,41
Wippra Ortskern	11.440,70	118,41
Wolfen Thalheim	222.199,17	363.745,22
Wolfsburg	16.211,90	1.542,95
Wörlitz		
- Ortskern	18.884,72	18.882,34
- Historischer Stadtkerna	225.443,70	191.496,47
Zahna Altstadt	0,00	311,58
	16.945.388,25	**22.198.898,78**

b) Projektsteuerung Magdeburger Hafen

Aus dem Treuhandverhältnis im Rahmen der Projektsteuerung der Magdeburger Hafen GmbH weist die SALEG zum 31. Dezember 2017 für noch ausstehende Verpflichtungen treuhänderisch verwaltete Guthaben bei der Nord/LB, Filiale Magdeburg, in Höhe von TEUR 317 (i. Vj. TEUR 470) als Treuhandvermögen aus.

c) Wohnungsverwaltung

Im Rahmen der Wohnungsverwaltung wurden für die verschiedenen Verwaltungsobjekte Bankkonten eingerichtet, die treuhänderisch im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber geführt werden.

Die Aufteilung des Treuhandvermögens auf die einzelnen Objekte ergibt sich wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Wohnungseigentümergemeinschaft Magdeburg Vehlitzer Straße	161.517,99	170.084,19
Wittenberg	51.897,62	46.776,82
Roßlau/Meinsdorf	34.362,74	30.395,82
Magdeburg, Rennebogen	15.822,07	27.805,04
Nauendorf	11.246,24	4.808,99
	274.846,66	**279.870,86**

Die SALEG verwaltet zum 31. Dezember 2017 für Dritte insgesamt sechs (i. Vj. sechs) Schulen inklusive Sporthallen, 180 (i. Vj. 192) Wohnungen, fünf (i. Vj. fünf) Büroeinheiten und 45 (i. Vj. 56) Stellplätze.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Gründung	Gesellschaftsvertrag vom 3. Juni 1991 Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 4. Juli 1991.
Firma	SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Sitz	Magdeburg
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 16. Mai 2017, UR-Nr. 1031/2017 des Notar Peter Krolopp, Magdeburg
Handelsregister	Amtsgericht Stendal HR B 102096; der letzte uns vorliegende Auszug datiert vom 15. Januar 2018.
Gegenstand	Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags hat die Gesellschaft unter anderem die Aufgabe, bei der Durchführung der Städtebaupolitik, der Strukturpolitik einschließlich der Wirtschaftsförderung sowie der Wohnungspolitik des Landes Sachsen-Anhalt im städtischen und ländlichen Raum mitzuwirken. Sie steht dem Land, den Gemeinden, den Gemeindeverbänden und sonstigen privaten und öffentlich-rechtlichen Auftraggebern zur Verfügung. Die Gesellschaft kann Wohnungen, die zur dauernden Vermietung bestimmt sind, auf eigene Rechnung bauen. Sie kann sich mit Zustimmung des Aufsichtsrats an Personenvereinigungen, Siedlungs- und Wohnungsunternehmen sowie sonstigen Unternehmen beteiligen. Ausgeschlossen ist eine Beteiligung mit unbeschränkter Haftung. Die Gesellschaft kann ohne Beteiligung an Unternehmen deren Geschäfte besorgen. Die Gesellschaft kann auf dem Gebiet der Städtebau- und Wohnungspolitik insbesondere – als Beauftragter der Gemeinden bei der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, – vor allem als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, tätig werden (treuhänderisch oder auf eigene Rechnung), – Grundstückseigentümer bei der Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen betreuen,

Gegenstand (Fortsetzung)	– andere strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen (wie z. B. Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Regionalplanung, Entwicklungsplanung, Umweltplanung, informelle Pläne und Gutachten) fördern, vorbereiten, betreuen, durchführen oder die Durchführung der Maßnahmen leiten, – Bauherren im Hoch- und Tiefbau durch die Übernahme der Bauherrenfunktion – Steuerung und Kontrolle von Zeit, Qualität und Kosten – betreuen oder kaufmännische und technische Dienstleistungen erbringen, – bei wohnungswirtschaftlichen Eigentumsmaßnahmen und gewerblichen Bauten im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung tätig werden, – Maßnahmen des Umweltschutzes im Städtebau, Hoch- und Tiefbau vorbereiten und die Durchführung überwachen, – Immobilien verwalten, erwerben und veräußern, – zur Baudurchführung Kredite vermitteln, Restkaufgelder einräumen und Finanzierungsmittel beschaffen, – Gemeinschaftsanlagen einschließlich Freizeiteinrichtungen und Folgeeinrichtungen und Anlagen des Umweltschutzes planen und erstellen. Die Gesellschaft soll die Grundlage ihrer Aufgabenerfüllung durch Grundstücksbevorratung und Erschließung für eigene und fremde Rechnung sichern. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen (auch Kooperationen) berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	DM 18.630.600,00 laut Gesellschaftsvertrag und Handelsregistereintrag (entspricht EUR 9.525.674,52)

Kapitalverhältnisse

Das Stammkapital der Gesellschaft verteilt sich wie folgt:

	DM	%
Investitionsbank Sachsen-Anhalt	12.587.600,00	67,56
Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Ministerium der Finanzen	5.020.000,00	26,94
BHW Bausparkasse AG	250.000,00	1,34
Öffentliche Feuerversicherung Sachsen-Anhalt	250.000,00	1,34
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	215.000,00	1,15
Gemeinde Barleben	50.000,00	0,27
Hansestadt Gardelegen	50.000,00	0,27
Lutherstadt Wittenberg	50.000,00	0,27
Stadt Merseburg	50.000,00	0,27
Stadt Jessen	20.000,00	0,11
Stadt Halberstadt	15.000,00	0,08
Stadt Nebra (Unstrut)	13.000,00	0,07
Stadt Dessau-Roßlau	10.000,00	0,05
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	10.000,00	0,05
Stadt Sangerhausen	10.000,00	0,05
Stadt Güsten	5.000,00	0,03
Stadt Quedlinburg	5.000,00	0,03
Stadt Wanzleben-Börde	5.000,00	0,03
Stadt Staßfurt	5.000,00	0,03
Burgenlandkreis	5.000,00	0,03
Stadt Möckern	5.000,00	0,03
	18.630.600,00	**100,00**

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 5,0 % (TEUR 475) auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen.

Die Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen immer entsprechend des jeweiligen Anteils des Gesellschafters am eingezahlten Stammkapital.

Vorjahresabschluss	In der Gesellschafterversammlung vom 27. Juni 2017 ist (1) der von der Geschäftsführung aufgestellte, von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 nebst Lagebericht vorgelegt und der Jahresabschluss festgestellt worden; (2) beschlossen worden, dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung zu folgen und eine Gewinnausschüttung in Höhe von 7,5 % auf das eingezahlte Stammkapital (EUR 714.425,55) vorzunehmen; (3) der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt worden.
Größe der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und gemäß der gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen verpflichtet, den Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.
Verbundene Unternehmen	Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH, Magdeburg (60 % der Anteile am Stammkapital)
Aufsichtsrat	Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.3) aufgeführt. Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 9, 10 HGB.
Geschäftsführer	Die Mitglieder der Geschäftsführung sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.3) aufgeführt. Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB.
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Magdeburg unter der Steuer-Nr. 102/108/02571 für Zwecke der Umsatz-, Körperschaft- und Gewerbesteuer geführt. Im Berichtszeitraum fand keine steuerliche Außenprüfung statt. Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste die Veranlagungszeiträume für Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer bis 2010. Die Bescheide für Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2015 liegen vor. Sie ergingen jeweils unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 Abs. 1 AO. Steuererklärungen für 2016 sind eingereicht.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung der Gesellschaft.

	2017		2016		Ergebnis-verände-rung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	1.232	22,3	1.111	19,6	121
aus Verkauf von Grundstücken	804	14,6	1.217	21,5	-413
aus Betreuungstätigkeit	3.569	64,7	3.359	59,4	210
Bestandsveränderung	-300	-5,4	-179	-3,2	-121
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	0,1	0	0,0	3
Andere laufende betriebliche Erträge	207	3,8	147	2,6	60
Betriebsleistung	**5.515**	**100,0**	**5.655**	**100,0**	**-140**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.076	-19,5	-1.487	-26,3	411
Personalaufwand	-2.599	-47,1	-2.461	-43,5	-138
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-415	-7,5	-405	-7,2	-10
Übrige betriebliche Aufwendungen	-673	-12,2	-578	-10,2	-95
Gewinnunabhängige Steuern	-4	-0,1	-4	-0,1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**-4.767**	**-86,4**	**-4.935**	**-87,3**	**168**
Betriebsergebnis	**748**	**13,6**	**720**	**12,7**	**28**
Beteiligungsergebnis	102	1,8	102	1,8	0
Finanzergebnis	-40	-0,7	-53	-0,9	13
Ordentliches Unternehmensergebnis	**810**	**14,7**	**769**	**13,6**	**41**
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	2	0,0	39	0,7	-37
Ergebnis vor Ertragsteuern	**812**	**14,7**	**808**	**14,3**	**4**
Ertragsteuern	-225	-4,1	-214	-3,8	-11
Jahresüberschuss	**587**	**10,6**	**594**	**10,5**	**-7**

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und liegt bei TEUR 748. Hingegen blieb der Jahresüberschuss mit TEUR 587 nahezu unverändert (i. Vj. TEUR 594).

Die Betriebsleistung ist insbesondere aufgrund des Rückgangs der **Umsatzerlöse** aus dem Verkauf von Grundstücken sowie durch den Bestandsabbau um TEUR 139 gesunken.

Die Umsätze aus dem Verkauf eigener Grundstücke der SALEG betreffen insgesamt 15 (i. Vj. acht) Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11.908 m^2 (i. Vj. 13.211 m^2). Bei Gegenüberstellung der diesen Umsätzen von TEUR 804 zuzurechnenden Bestandsabnahme von TEUR 471 ergeben sich rechnerische Gewinne von TEUR 333.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus Mieteinnahmen von TEUR 893 (i. Vj. TEUR 800) und Betriebskosten von TEUR 339 (i. Vj. TEUR 311) für die Immobilien im Bestand der Gesellschaft zusammen. Von den Mieteinnahmen entfällt ein Anteil von 10,5 % (TEUR 94) auf die zum 1. Oktober 2017 bei der Gesellschaft neu zugegangenen Wohnimmobilien in Aschersleben.

Die **Umsätze aus Betreuungstätigkeit** gliedern sich wie folgt:

	2017	2016	Ergebnis-veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Städtebauliche Sanierung	1.477	1.418	59
Beratungsleistungen	731	640	91
Projektsteuerung	703	877	-174
Immobilienverwaltung für Dritte	319	253	66
Sonstige städtebauliche Leistungen	185	39	146
Ingenieurbauwerke	101	92	9
Freianlagen	30	13	17
Weiterbelastete Nebenkosten	23	27	-4
	3.569	**3.359**	**210**

Die Umsätze im Bereich Sanierung resultieren aus der Abrechnung von 20.385,25 (i. Vj. 21.834,50) Objektstunden. Im Zuge des gesunkenen Umfangs der Produktivstunden (-6,6 %) bei einem nur leicht gesunkenen Fixkostenblock (-3,9 %) hat sich der Stundensatz im Berichtsjahr weiter erhöht.

Die Beratungsleistungen betreffen mit TEUR 375 (i. Vj. TEUR 363) das Kompetenzzentrum Stadtumbau.

Wie im Vorjahr werden im Bereich Projektsteuerung insbesondere Erlöse im Zusammenhang mit dem Hochbau Lutherstadt Wittenberg in Höhe von TEUR 361 (i. Vj. TEUR 499) ausgewiesen.

Die Aufgliederung der **Bestandsveränderung** ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Erschließungsmaßnahmen	-360	-326	-34
Unfertige Leistungen	60	147	-87
	-300	**-179**	**121**

Die **anderen laufenden betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen die Auflösung des Sonderpostens mit TEUR 126.

Der Rückgang der **Aufwendungen für bezogene Leistungen** ist hauptsächlich durch die verringerten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke bedingt. Den um TEUR 521 geringeren Erschließungsaufwendungen des dritten Bauabschnitts stehen erstmalige Erschließungsaufwendungen in Höhe von TEUR 105 für den vierten Bauabschnitt in Drübeck gegenüber.

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Mitarbeiter auf 42 Mitarbeiter erhöht. Darüber hinaus führten tarifliche Gehaltssteigerungen ab der Mitte des Geschäftsjahres zu einem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 138 erhöhten **Personalaufwand**.

Die **Abschreibungen** liegen mit TEUR 415 leicht über dem Niveau des Vorjahres (i.Vj. TEUR 405). Der Anstieg begründet sich mit den zum vierten Quartal zugegangenen Wohnimmobilien in Aschersleben, deren Abschreibung beträgt im Berichtsjahr TEUR 25.

Das **periodenfremde und neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenfremde und neutrale Erträge			
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	1	5	-4
Periodenfremde Ertragsteuern	0	24	-24
Sonstige periodenfremde und neutrale Erträge	8	17	-9
	9	**46**	**-37**
Periodenfremder und neutraler Aufwand			
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen	-2	-1	-1
Sonstiger periodenfremder und neutraler Aufwand	-5	-6	1
	-7	**-7**	**0**
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	**2**	**39**	**-37**

Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von TEUR 476 (5,0 % des Stammkapitals) an die Gesellschafter auszuschütten. Der Jahresüberschuss des Vorjahres wurde in 2017 in Höhe von TEUR 714 (7,5 % des Stammkapitals) ausgeschüttet. Die Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen immer entsprechend des jeweiligen Anteils des Gesellschafters am eingezahlten Stammkapital.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	60	0,3	59	0,3	1
Sachanlagen	16.477	69,9	11.694	53,9	4.783
Finanzanlagen	61	0,3	61	0,3	0
Anlagevermögen	**16.598**	**70,4**	**11.814**	**54,5**	**4.784**
Mittelfristiges Umlaufvermögen	**3**	**0,0**	**68**	**0,3**	**-65**
Vorräte	1.883	8,0	2.184	10,1	-301
Liefer- und Leistungsforderungen	1.044	4,4	961	4,4	83
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	40	0,2	52	0,2	-12
Flüssige Mittel	4.001	17,0	6.599	30,4	-2.598
Kurzfristiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	**6.968**	**29,6**	**9.796**	**45,2**	**-2.828**
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	**6.971**	**29,6**	**9.864**	**45,5**	**-2.893**
Gesamtvermögen	**23.569**	**100**	**21.678**	**100,0**	**1.891**

	31.12.2017		31.12.2016		Verände-rung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	13.464	57,1	13.464	62,1	0
Bilanzgewinn	964	4,1	1.091	5,0	-127
Eigenkapital	**14.428**	**61,2**	**14.555**	**67,1**	**-127**
Sonderposten	**2.754**	**11,7**	**2.880**	**13,3**	**-126**
Andere langfristige Rückstellungen	130	0,6	215	1,0	-85
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.101	17,4	1.709	7,9	2.392
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	**4.231**	**18,0**	**1.924**	**8,9**	**2.307**
Übrige Rückstellungen	470	2,0	254	1,2	216
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	223	0,9	84	0,4	139
Erhaltene Anzahlungen	1.080	4,6	1.085	5,0	-5
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	110	0,5	143	0,7	-33
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	273	1,1	753	3,5	-480
Kurzfristiges Fremdkapital	**2.156**	**9,1**	**2.319**	**10,7**	**-163**
Fremdkapital insgesamt	**6.387**	**27,1**	**4.243**	**19,6**	**2.144**
Gesamtkapital	**23.569**	**100**	**21.678**	**100,0**	**1.891**

Den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 401 stehen Investitionen mit einem Umfang von TEUR 5.206 gegenüber.

Innerhalb der Sachanlagen werden im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten TEUR 4.129 (i. Vj. TEUR 4.305) sowie Grundstücke mit Wohnbauten TEUR 12.280 (i. Vj. TEUR 7.313) ausgewiesen.

Der Zugang bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 5.158 resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf von zwölf Mehrfamilienhäusern einschließlich eines Garagenkomplexes in Aschersleben, deren Anschaffungskosten TEUR 5.095 betrugen.

Insgesamt handelt es sich bei den Grundstücken mit Wohnbauten um 255 dauerhaft vermietete Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser. Die Gesamtnettomietfläche der Wohnungen beträgt 16.282 m^2. Die Objekte befinden sich in Magdeburg, Barleben, Irxleben, Aschersleben und der Lutherstadt Wittenberg.

Die Grundstücke mit Geschäftsbauten umfassen insbesondere die Grundschule Barleben mit TEUR 3.867 (i. Vj. TEUR 4.043) und mit TEUR 233 (i. Vj. TEUR 233) das Bürogebäude inkl. Außenanlagen der SALEG in Magdeburg, Turmschanzenstraße 26.

Unter den **Finanzanlagen** werden Anteile an der MBS ausgewiesen.

Die **Vorräte** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen	429	789	-360
Unfertige Leistungen	1.454	1.395	60
	1.883	**2.184**	**-300**

Innerhalb des Postens „Grundstücke mit unfertigen Erschließungsmaßnahmen" werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten von zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken ausgewiesen. Der Ausweis betrifft insgesamt drei Grundstücksareale mit einer Nettobaulandfläche von ca. 24,6 Tm^2 (i. Vj. 22,2 Tm^2). Einer Bestandszunahme von insgesamt 14,3 Tm^2 stehen Abgänge aus der Veräußerung von 15 Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt 11,9 Tm^2 gegenüber.

Die **unfertigen Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen aus Betreuung	590	538	52
Unferige Leistungen aus Erschließung	529	529	0
Unfertige Leistungen aus Vermietung	335	327	8
	1.454	**1.395**	**60**

Die unfertigen Leistungen aus Vermietung beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien der SALEG.

Die **Liefer- und Leistungsforderungen** betreffen in Höhe von TEUR 547 Forderungen gegen Gesellschafter. Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen betrugen zum Stichtag insgesamt TEUR 37 (i. Vj. TEUR 79).

Zur Veränderungen der **flüssigen Mittel** verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage.

Eigenkapital

Die Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity)[1] beträgt im Berichtsjahr 4,0 % (i. Vj. 4,3 %).

[1] Jahresüberschuss nach Steuern (laut Gewinn- und Verlustrechnung) im Verhältnis zu dem zu Beginn der Periode zur Verfügung stehenden bilanziellen Eigenkapital

Sonderposten

Von der Gemeinde Barleben hat die Gesellschaft in 2005 und 2006 für den Neubau der Internationalen Grundschule Pierre Trudeau einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von TEUR 4.189 erhalten. Der Sonderposten wurde im Berichtsjahr entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Anlagevermögens in Höhe von TEUR 126 aufgelöst.

Die Entwicklung der **Rückstellungen** stellt sich wie folgt dar:

	1.1.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen					
Gewerbesteuerrückstellung	5	0	0	18	23
Körperschaftsteuerrückstellung	26	0	0	15	41
	31	**0**	**0**	**33**	**64**
Sonstige Rückstellungen					
Altersteilzeit	147	87	0	2	62
Jahresabschlusskosten	47	32	0	27	42
Nachlaufkosten	53	53	0	257	257
Urlaubsansprüche	10	10	0	12	12
Instandhaltung	33	33	0	15	15
Sonderzahlungen/Tantieme	70	70	0	70	70
Archivierungskosten	67	0	0	0	67
Übrige	11	3	1	4	11
	438	**288**	**1**	**387**	**536**
	469	**288**	**1**	**420**	**600**

Der Anstieg der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 4.324; i. Vj. TEUR 1.793) resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 2.620 zur Finanzierung der Grundstücke und Wohngebäude in Aschersleben. Der Zinssatz beträgt 1,65 % und ist bis zum 30. September 2032 festgeschrieben. Weiterhin besteht ein zur Finanzierung des Wohnensembles Magdeburg, Schönebecker Straße, bei der Stadtsparkasse Magdeburg aufgenommenes Darlehen in Höhe von TEUR 1.715. Der Zinssatz beträgt 2,37 % und ist bis zum 30. August 2029 festgeschrieben.

Die **erhaltenen Anzahlunge**n betreffen mit TEUR 738 (i. Vj. TEUR 724) Betreuungsleistungen und mit TEUR 342 (i. Vj. TEUR 334) Betriebskostenvorauszahlungen für die eigenen Wohnungen.

Die **übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten** umfassen insbesondere die Umsatzsteuerverpflichtungen mit TEUR 221 (i. Vj. TEUR 447), die Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 31; i. Vj. TEUR 30) sowie Sozialversicherungsbeiträge (TEUR 7; i. Vj. TEUR 7).

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen kurzfristigen Vermögenswerte (Kurzfristiges Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von TEUR 6.968 (i. Vj. TEUR 9.796) reichen zur Deckung der kurzfristigen Verpflichtungen (Kurzfristiges Fremdkapital) in Höhe von TEUR 2.156 (i. Vj. TEUR 2.319) aus. Das langfristige Vermögen ist vollständig durch Eigenkapital und Sonderposten gedeckt.

Finanzlage

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	587	594
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	414	405
Auflösung des Sonderpostens	-126	-126
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der sonstigen Rückstellungen	129	-265
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	295	258
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-518	691
Ertragsteueraufwand/-ertrag	225	190
Zinsaufwendungen/Zinserträge	40	53
Sonstige Beteiligungserträge	-102	-102
Ertragsteuerzahlungen	-193	-190
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**751**	**1.508**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.206	-17
Erhaltene Zinsen	15	11
Erhaltene Dividenden	102	102
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-5.104**	**96**
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.620	0,00
Einzahlungen ausstehender Einlagen durch Gesellschafter	0	2.277
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-97	-726
Auszahlungen aus Ausschüttungen für das Vorjahr	-715	0
Gezahlte Zinsen	-53	-64
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.755**	**1.487**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.598	3.091
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.599	3.508
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**4.001**	**6.599**

Aus dem operativen Geschäft erzielt die Gesellschaft einen positiven Cashflow in Höhe von TEUR 751 (i. Vj. TEUR 1.508). Einen wesentlichen Einfluss auf die Veränderung dieser Größe hat die Abnahme der Verbindlichkeiten um TEUR 518.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -5.104 ist geprägt von den Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen mit TEUR 5.206.

Der Ausschüttung an die Gesellschafter (TEUR 715) steht die Einzahlung aus der Aufnahme eines Darlehens (TEUR 2.620) gegenüber. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt damit bei TEUR 1.755. Die liquiden Mittel nahmen insgesamt um TEUR 2.598 ab.

Innerhalb des Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2016 befinden sich irrtümlich und unmittelbar vor Ablauf des Geschäftsjahres auf das Geschäftskonto der Gesellschaft überwiesene Geldmittel in Höhe von TEUR 259, welche im Zusammenhang mit der treuhänderischen Sanierungsträgertätigkeit stehen und folglich dem Bankguthaben der Treugeber zuzuordnen sind. Eine Korrektur der Zuordnung erfolgte in den ersten Tagen des Jahres 2017.

Kennzahlenübersicht

		2017	2016	2015	2014	2013
Betriebsleistung	TEUR	5.515	5.654	5.215	4.857	4.392
Materialaufwandsquote[2]	%	20	26	19	17	12
Personalaufwandsquote[2]	%	47	44	50	52	56
Mitarbeiter (inklusive Geschäftsführung und Auszubildende)	Anzahl	42	41	43	43	41
Personalaufwand pro Kopf	TEUR	62	60	59	59	60
Abschreibungen	TEUR	415	405	405	363	365
Investitionen	TEUR	5.221	17	49	3.995	84
Ertragsteuern	TEUR	225	190	273	203	146
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	TEUR	817	788	769	731	716
Jahresergebnis	TEUR	587	594	492	524	566
Umsatzrentabilität[2]	%	11	11	9	11	13
Eigenkapitalrentabilität[3]	%	4	4	4	4	5

[2] Bezugsgröße ist jeweils die Betriebsleistung

[3] Bezugsgröße ist das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres und der Jahresüberschuss.

		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	TEUR	23.569	21.678	21.509	21.874	20.098
Anlagevermögen	TEUR	16.598	11.814	12.202	12.557	8.925
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	TEUR	6.971	9.864	9.307	9.313	11.173
Eigenkapital	TEUR	14.428	14.555	13.960	14.012	14.032
Eigenkapitalquote	%	61	67	65	64	70
Sonderposten	TEUR	2.754	2.880	3.006	3.132	3.257
Rückstellungen	TEUR	600	469	734	588	584
Verbindlichkeiten	TEUR	5.778	3.770	3.804	4.142	1.889
Verschuldungsgrad[4]	%	40	26	27	28	22
Anlagendeckungsgrad[5]	%	95	135	127	124	124

		2017	2016	2015	2014	2013
Mittelzufluss/-abfluss aus[6]						
Geschäftstätigkeit	TEUR	751	1.508	773	375	1.589
Investitionstätigkeit	TEUR	-5.104	96	79	-3.804	-84
Finanzierungstätigkeit	TEUR	1.755	1.487	-747	1.321	-586
Finanzmittelbestand am Jahresende	TEUR	4.001	6.599	3.508	3.403	5.511

4 Bezugsgrößen sind die Verbindlichkeiten und das bilanzielle Eigenkapital.

5 Bezugsgrößen sind das bilanzielle Eigenkapital zuzüglich 50 % des Sonderpostens und das bilanzielle Anlagevermögen.

6 Die Ermittlung der Mittelzu- und/-abflüsse ab 2014 richtet sich nach DRS 21; für 2013 ist DRS 2 zur Anwendung gelangt.

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Fragenkreis 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?

Die Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags (letzte Fassung vom 16. Mai 2017) die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Die Aufgaben der Geschäftsführung sind in § 10 des Gesellschaftsvertrags sowie in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung (letzte Fassung vom 27. Juni 2017) geregelt. Die Verteilung der Aufgaben der Geschäftsführungsmitglieder ist im Geschäftsverteilungsplan festgehalten. Die Verteilung der Aufgaben entspricht den Anforderungen des Unternehmens.

Die SALEG hat gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags einen Aufsichtsrat, welcher nach § 8 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrags seinen Geschäftsgang in einer Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat (letzte Fassung vom 27. Juni 2017) geregelt hat. Mit Neuregelung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde auf die bisherige Regelung zur Bildung eines Präsidiums, das Sitzungen, Vorlagen und Beschlüsse des Aufsichtsrats vorbereitet und die Aufgaben eines Prüfungsausschusses wahrnimmt, verzichtet. Nach unserer Einschätzung ist die Einbindung des Aufsichtsrats in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung angemessen.

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

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2017 zu zwei planmäßigen Sitzungen zusammen. Diese fanden am 27. Juni und am 6. Dezember 2017 statt. Darüber hinaus wurde am 7. November 2017 eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt. Zudem erfolgte unter dem Datum vom 31. August 2017 die Feststellung des Ergebnisses der schriftlichen Abstimmung des Aufsichtsrates zur Herbeiführung von Beschlüssen vom 5. Juli 2017.

Die Gesellschafterversammlung hat am 16. Mai, 12. Juni und 27. Juni 2017 getagt.

Über alle Sitzungen wurden schriftliche Protokolle erstellt.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Herr Conny Eggert ist seit dem 20. Juni 2012 Mitglied des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG. Die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat wurde nach einer planmäßigen Dauer von vier Jahren im Geschäftsjahr 2016 um weitere vier Jahre verlängert.

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 erforderlichen Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates gemäß § 285 Nr. 9a Satz 1 HGB werden im Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft (Anlage 1.3 zu diesem Bericht) gemacht.

Die Vergütung der Geschäftsführer wird im Anhang unter Inanspruchnahme der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben.

Fragenkreis 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 Gesellschaft verfügt über einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus welchem der Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse hervorgehen. Der Organisationsplan wird gepflegt und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der Organisationsplan wird nach den uns vorgelegten Unterlagen laufend aktualisiert.

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

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

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

Die Geschäftsführung hat Vorkehrungen speziell zur Korruptionsprävention in den Arbeitsverträgen ergriffen und darin dokumentiert.

Die bei der Gesellschaft vorhandenen Arbeitsanweisungen (u. a. Kassenordnung, Unterschriftenregelung etc.) ergänzen die Maßnahmen zur Korruptionsprävention.

Die Prüfung der Angemessenheit oder Wirksamkeit der eingerichteten Maßnahmen war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

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?

Im Organisationshandbuch wird die Organisationsstruktur der Gesellschaft dokumentiert. Die Informationen und Grundsätze, auf deren Basis die SALEG tätig ist sowie die Ablauforganisation, die diese im Einzelnen belegen bzw. beschreiben, sind darin zusammengefasst.

Die Richtlinien und Arbeitsanweisungen sind geeignet, die Qualität der Entscheidungsprozesse zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass diese nicht eingehalten wurden, haben sich nicht ergeben.

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

Im Vertragswesen werden auftragsbezogene Kundenverträge zentral verwaltet. Im Zuständigkeitsbereich der Objektverantwortlichen liegt die Dokumentation von Dienstleistungsverträgen. Allgemeine Verträge werden in der Abteilung Rechnungswesen/Controlling verwaltet und dokumentiert. Nach unserer Einschätzung ist die ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen sichergestellt.

Fragenkreis 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?

Das Planungswesen der Gesellschaft unterliegt der Verantwortung der Geschäftsführung und wird durch Beschluss des Aufsichtsrates bestimmt.

Die Geschäftsführung hat gemäß § 10 des Gesellschaftervertrags i. d. F. vom 16. Mai 2017 bis spätestens zum 1. November des laufenden Geschäftsjahres die Wirtschaftspläne einschließlich einer Investitions- und Personalplanung und die Liquiditätsplanungen für das kommende Geschäftsjahr und die mittelfristige Planung aufzustellen und den Gesellschaftern vorzulegen. Der von der Gesellschaft aufgestellte Wirtschaftsplan umfasst einen Planungshorizont von fünf Jahren. Dem Wirtschaftsplan 2017 hat der Aufsichtsrat mit einstimmigem Beschluss vom 8. Dezember 2016 zugestimmt.

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2018 einstimmig bestätigt.

Das Planungswesen wird den Bedürfnissen der Gesellschaft auch im Hinblick auf Planungshorizont und auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten gerecht.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Der Wirtschaftsplan wurde bislang bei sich abzeichnenden Abweichungen von der vorläufigen Planung im ersten Quartal des Folgejahres fortgeschrieben. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 27. Juni 2017 beschlossen, dass künftig auf die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes verzichtet werden kann und der letzte Quartalsbericht eines Jahres eine Vorschau zum Jahresende (Forecast) enthalten soll. Der Wirtschaftsplan 2017 in fortgeschriebener Form wurde mit einstimmigem Beschluss vom 27. Juni 2017 vom Aufsichtsrat bestätigt.

Planabweichungen werden systematisch untersucht.

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

Die Gesellschaft verfügt über eine Kostenarten-, Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung, die insbesondere für Zwecke der Vor- und Nachkalkulation verwendet wird.

Zudem werden spezifische Auswertungen zur Ermittlung der Stundensätze zur Bewertung der unfertigen Leistungen aus Betreuungsaufträgen sowie gemäß „Verordnung PR 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen zur Abrechnung der erbrachten Leistungen im Bereich Stadtsanierung und -entwicklung“ erstellt.

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht aus unserer Sicht der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

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

Die Liquiditätskontrolle erfolgt laufend. Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird auf der Grundlage von Zuarbeiten der Fachabteilungen durch die Teamleiterin Interne Dienstleistungen im Rahmen einer drei Monate umfassenden Vorausschau wöchentlich ermittelt.

Eine Kreditüberwachung ist installiert. Die Zahlungen werden im Rahmen der Liquiditätskontrolle regelmäßig 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?

Ein zentrales Cash-Management besteht bei der Gesellschaft nicht, auch ist die SALEG in kein solches bei einem Gesellschafter eingebunden.

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 Überwachung einer vollständigen und zeitnahen Rechnungslegung wird durch die jeweiligen Objektverantwortlichen wahrgenommen. Daneben wird auf der Grundlage der unterjährig mehrfach durchgeführten Leistungsinventuren aller laufenden Aufträge der Leistungsfortschritt erfasst. Hierdurch werden fertige, abrechenbare Leistungen festgestellt und ggf. noch abzurechnende Leistungen identifiziert, soweit nicht vertragsgemäß turnusmäßig nach Aufwand abgerechnet wird.

Durch diese Verfahrensweise ist unseres Erachtens eine vollständige und zeitnahe Rechnungslegung gewährleistet. Die angeforderten Abschlagszahlungen sind angemessen.

Durch das bestehende Mahnwesen wird gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

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

Die Aufgaben des Controllings werden von der Abteilung Zentrale Dienstleistungen wahrgenommen, wobei die Schwerpunkte auf dem Projektcontrolling der wesentlichen Unternehmensbereiche (Flächenentwicklung und -vermarktung sowie Betreuungsleistungen) liegen.

Im Rahmen der Controllingaufgaben werden der Geschäftsführung monatliche Informationen und Analysen zugearbeitet.

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

Die SALEG ist zu 60 % an der Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH mit Sitz in Magdeburg beteiligt.

Das Rechnungs- und Berichtswesen ermöglicht eine Steuerung und Überwachung des o. g. Unternehmens.

Fragenkreis 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?

Die SALEG hat ein Risikomanagementsystem implementiert. Risikoinventuren werden jeweils zum Jahresende für Posten des Umlaufvermögens insbesondere des Vorratsvermögens, mit dem Schwerpunkt für zum Verkauf bestimmte Bestandsgrundstücke, durchgeführt.

In diesem Zusammenhang sind risikopolitische Grundsätze der SALEG und hierauf aufbauend Führungsgrundsätze der Gesellschaft durch die Geschäftsführung entwickelt worden.

Zur Früherkennung von Risiken aus der Auftragsabwicklung werden quartalsweise fortgeschriebene Deckungsbeitragsanalysen erstellt. Zur Unterstützung des Risikomanagements erfolgte die Implementierung der Software „abcSystem“ des Softwareentwicklers KID (Kommunale Informationsdienste Magdeburg GmbH) für die Prozesse der Arbeitszeiterfassung, Bestandsverwaltung, Controlling und Rechnungswesen.

Zudem führt die Geschäftsführung regelmäßige Strategieabgleiche durch, um auch externe Risiken, wie veränderte Rahmenbedingungen, Veränderungen der Rechtslage des Wettbewerbs, technische und rechtliche Rahmenbedingungen abzuwehren.

Darüber hinaus ist in den Prozess der laufenden Planung die Betrachtung des Risikos Datensicherheit, insbesondere für Datenverlust, Fremdzugriff, Virenbefall sowie Systemausfall, die Optimierung der IT-Systeme jeweils nach aktuell geltenden Standards integriert. Dokumentiert im Organisationshandbuch werden das Netzwerk, das Sicherheitskonzept, die Benutzer- und Gruppendatenbank sowie der Notfallplan.

Die Geschäftsleitung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über ihre Einschätzung wesentlicher operativer Risiken sowie strategischer Risiken berichtet.

Die von der Geschäftsführung ergriffenen Maßnahmen sind nach unserer Auffassung geeignet, bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkennen zu können. Unter Berücksichtigung der weiterhin geplanten Maßnahmen, die insbesondere eine fortlaufende bedarfsgerechte

Überarbeitung der Dienstanweisungen unter Berücksichtigung der risikopolitischen Grundsätze zum Inhalt haben, entsprechen die Maßnahmen der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Nach unseren Feststellungen sind die Maßnahmen ausreichend und geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen, die im Rahmen des Risikomanagements durchzuführen sind, sind nach unseren Feststellungen ausreichend dokumentiert und werden fortlaufend aktualisiert.

d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Wir haben keine Feststellungen getroffen, dass die von der SALEG definierten Frühwarnsignale und Maßnahmen nicht kontinuierlich und systematisch mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen der Gesellschaft abgestimmt und angepasst werden.

Das Risikomanagement stellt somit zusammen mit den vorhandenen Maßnahmen eine kontinuierliche und systematische Abstimmung mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen sicher.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Nach den uns erteilten Auskünften und unseren Prüfungsfeststellungen nutzt die Gesellschaft außer klassischen Finanzinstrumenten wie Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten keine Finanzinstrumente im Sinne der Fragestellung. Aus diesem Grund entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises.

Fragenkreis 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?

Eine eigenständige Interne Revision für die Gesellschaft besteht nicht und ist nach unserer Auffassung für die Größe der Gesellschaft nicht erforderlich. Bei Bedarf beauftragt die Geschäftsführung einen externen Dienstleister mit der Erbringung von Revisionsleistungen.

b) Eine eigenständige Interne Revision für die Gesellschaft besteht nicht und ist nach unserer Auffassung für die Größe der Gesellschaft nicht erforderlich. Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Zur Risikominimierung hat die Gesellschaft ein Organisationshandbuch erarbeitet, das insbesondere die allgemeinen betriebsorganisatorischen Prozesse und Regelungen umfasst. Es wird durch die Gesellschaft eine fortlaufende Aktualisierung sichergestellt.

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?

Nach den uns erteilten Auskünften wurden im Berichtsjahr keine Revisionsleistungen beauftragt.

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Entfällt, da im Berichtsjahr keine Revisionsleistungen beauftragt worden sind.

e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. Antwort c).

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?

Vgl. Antwort c).

g) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/ Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. Antwort c).

Fragenkreis 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?

Neben den im Gesetz geregelten Fällen sind die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsrates bedürfen, in § 2 Nr. 2b, § 6 Nr. 5 und § 8 des Gesellschaftsvertrags sowie in § 5 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geregelt.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine zustimmungsbedürftigen Geschäfte oder Maßnahmen bekannt geworden, bei denen keine Zustimmung vorlag.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsorgans 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)?

Fälle, bei denen anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen wurden, sind uns nicht bekannt geworden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Geschäfte und Maßnahmen bekannt geworden, die nicht mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag und bindenden Beschlüssen der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsrates der SALEG übereinstimmen.

Fragenkreis 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?

Die Koordination der Investitionen erfolgt auf der Grundlage einer Investitionsplanung, die durch den Aufsichtsrat mit seiner Zustimmung zu den Wirtschaftsplänen bestätigt wird.

Nach unseren Erkenntnissen werden Investitionen angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken überprüft.

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)?

Nach den uns erteilten Auskünften werden im Rahmen von Investitionsentscheidungen grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt, welche eine ausreichende Grundlage bilden, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

Für die im Geschäftsjahr erworbenen und mit diversen Mehrfamilienhäusern und Garagen bebauten Grundstücke in Aschersleben hat die Gesellschaft im Vorfeld des Erwerbs ein Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB durch einen unabhängigen Sachverständigen anfertigen lassen. Das Gutachten diente der Geschäftsführung als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat in den Entscheidungsprozess zum Erwerb der Wohnimmobilien eingebunden. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 27. Juni 2017 dem Erwerb und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdkapital zugestimmt.

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

Wir haben keine Anhaltspunkte gefunden, dass Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen nicht laufend überwacht und Abweichungen nicht untersucht werden.

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

Das Investitionsbudget des Geschäftsjahres wurde im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan 2017 in Höhe von TEUR 5.303 festgelegt. Die tatsächlichen Investitionen des Geschäftsjahres betragen TEUR 5.221 und liegen somit unter Plan.

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

Im Geschäftsjahr 2017 sind derartige Verträge nach den uns erteilten Auskünften und unseren Feststellungen im Rahmen der Prüfung nicht abgeschlossen worden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen Vergaberegeln im Sinne der Fragestellung im Rahmen unserer Abschlussprüfung ergeben.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, dass die Gesellschaft nicht mehrere Vergleichsangebote für zu vergebende Leistungen eingeholt hat.

Für die Finanzierung der Wohnimmobilien in Aschersleben wurden im Geschäftsjahr Vergleichsangebote von zwei Banken mit unterschiedlichen Finanzierungsvarianten eingeholt. Den Zuschlag für den Kredit erhielt die Sparkasse Magdeburg, da sie im Vergleich zu dem anderen Anbieter das Angebot mit dem niedrigeren Zinssatz bei einer fünfzehnjährigen Zinsbindung machte. Die Höhe des Darlehens betrug zum Zeitpunkt des Finanzierungsabschlusses TEUR 2.620.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung erstattet dem Überwachungsorgan gemäß § 4 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung im Rahmen von Quartalsberichten und in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig Bericht.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichterstattung erfolgte in Form von umfassenden Erläuterungen zu den Wirtschaftsplänen einschließlich der Erläuterungen von Planabweichungen.

Die Berichte vermitteln, soweit dies anhand der Sitzungsprotokolle beurteilt werden kann, einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichte an den Aufsichtsrat keinen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und in die wichtigsten Unternehmensbereiche vermitteln.

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?

Das Überwachungsorgan wurde nach unseren Feststellungen über alle wesentlichen Vorgänge zeitnah unterrichtet. Wir haben bei unserer Prüfung keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle sowie erkennbaren Fehldispositionen und wesentlichen Unterlassungen festgestellt.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Nach den uns erteilten Auskünften haben die Überwachungsorgane im Berichtsjahr keine besonderen Wünsche geäußert.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichterstattung nicht 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?

Die Geschäftsführer und die Organe sind im Rahmen der D&O-Versicherung der Nord/LB versichert. Der Versicherungsschutz besteht im vertragsgemäßen Umfang aus der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung von Unternehmensleitern der Nord/LB und schließt u. a. die Investitionsbank Sachsen-Anhalt und deren Tochtergesellschaften mit ein. Informationen darüber, ob ein angemessener Selbstbehalt vereinbart wurde und ob Inhalt und Konditionen

der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert worden sind, liegen der Gesellschaft nicht vor.

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

Basierend auf den uns erteilten Auskünften und den im Rahmen der Prüfung getroffenen Erkenntnissen sind uns keine Interessenkonflikte der Geschäftsführer oder von Mitgliedern des Überwachungsorgans bekannt geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände der SALEG weisen keine Auffälligkeiten auf.

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?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 beläuft sich auf 61,2 % (i. Vj. 67,1 %).

Der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.531 auf TEUR 4.324 erhöht. Den Tilgungsleistungen für Darlehen stehen im abgeschlossenen Geschäftsjahr Mittelzuflüsse in Höhe von TEUR 2.620 aus der Aufnahme eines neuen Darlehens gegenüber.

Im Hinblick auf die Zusammensetzung der Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den wirtschaftlichen Grundlagen (Anlage 2) und zur „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft" in Anlage 4 unseres Prüfungsberichtes.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen am Abschluss-Stichtag nicht.

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

Die Finanzlage der SALEG und ihrer Tochtergesellschaft MBS ist als stabil zu beurteilen.

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?

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 für den Neubau der Internationalen Grundschule Pierre Trudeau in Barleben einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von TEUR 4.189 von der Gemeinde Barleben erhalten, der in der Bilanz als Sonderposten bilanziert ist. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte in Höhe von TEUR 126 die planmäßige Auflösung zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Berichtsjahr erhielt die Gesellschaft keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand.

Während unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die mit gewährten Fördermitteln der öffentlichen Hand verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nach unserer Auffassung ist die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft gut. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden im Geschäftsjahr nicht.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von 5,0 % (TEUR 476) auf das eingezahlte Stammkapital vorzunehmen.

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Von der Gesellschaft wird quartalsweise eine Deckungsbeitragsrechnung nach Kostenstellen bis zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgelegt. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zur Ertragslage in Anlage 4 zu diesem Bericht verwiesen.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis im Berichtszeitraum ist durch keine einmaligen Vorgänge geprägt.

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

Die gegenüber Gesellschaftern erbrachten Leistungen im Rahmen der Stadterneuerung und -entwicklung werden auf Basis der entstandenen Kosten abgerechnet. Die Ermittlung der nach Mitarbeitergruppen differenzierten Stundensätze basiert dabei auf den Regelungen der „Verordnung PR 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen" des Bundesministers für Wirtschaft vom 21. November 1953 und den hierzu erlassenen „Leitsätzen für die Preisermittlung aufgrund von Selbstkosten".

Wir haben keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass die Leistungsbeziehungen zwischen der SALEG sowie den Gesellschaftern nicht zu angemessenen Konditionen abgewickelt werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Nicht anwendbar, da die Gesellschaft aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit keine Konzessionsabgabe entrichtet.

Fragenkreis 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?

Im Geschäftsjahr 2017 gab es auskunftsgemäß und nach unseren im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen keine verlustbringenden Geschäfte im Sinne der Fragestellung.

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

Für den Berichtszeitraum ist die Frage gegenstandslos.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Entfällt, da die SALEG einen Jahresüberschuss ausweist.

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

Die Ertragslage der Gesellschaft ist positiv einzuschätzen. Derzeit sind keine Maßnahmen zu erkennen, die zu einer weiteren wesentlichen Verbesserung der Ertragslage führen könnten. Des Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht.

Anlage 6
Allgemeine Auftrags-bedingungen

DokID: 501535 9FDYJ80

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

50261
09/2016

Lizensiert für/Licensed to: KPMG AG | 5218980

DokID: 501535 9FDYJ80

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizensiert für/Licensed to: KPMG AG | 5218980