

**Erschließungsgesellschaft mbH
der Gemeinde Kürten**

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten, Kürten

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,50	0
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3,00</u>	3,50
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. In Ausführung befindliche Bauaufträge	466.823,55	485
2. Grundstücke	4.558.768,58	4.850
3. geleistete Anzahlungen	<u>120.030,78</u>	144
	5.145.612,91	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -	303.637,69	270
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -	180.075,32	199
3. Forderungen gegen die Gemeinde/Eigenbetriebe - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -	0,00	315
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -	28.628,75	29
	512.341,76	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>0,00</u>	2.955
	5.657.954,67	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>360,00</u>	2
	<u>5.658.318,17</u>	<u>9.050</u>

PASSIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	26
II. Kapitalrücklage	11.043,90	11
III. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	0
	36.608,49	
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	100.840,00	55
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.454.685,71 (Vorjahr: TEUR 8.770) -	5.454.685,71	8.770
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 18) -	0,00	18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 526,29 (Vorjahr: TEUR 2) -	526,29	2
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.812,11 (Vorjahr: TEUR 3) -	2.812,11	3
5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 194,97 (Vorjahr: TEUR 6) - - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) - - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 62.845,57 (Vorjahr: TEUR 165) -	62.845,57	165
	<u>5.520.869,68</u>	
	5.658.318,17	9.050

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009**

Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten, Kürten

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 EUR	2008 TEUR
1. Umsatzerlöse	356.679,63	837
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	18.050,45	212
3. sonstige betriebliche Erträge	3.542,91	7
4. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	355.765,84	431
5. Personalaufwand		26
a) Löhne und Gehälter	16.689,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>3.876,47</u>	5
	20.565,47	
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	595,00	1
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>9.601,72</u>	38
	10.196,72	
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	35.703,46	60
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.259,00	4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>92.829,60</u>	<u>266</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-166.630,00	-191
11. außerordentliche Aufwendungen / außerordentliches Ergebnis	2.812,11	3
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	522,28	1
13. sonstige Steuern	84,57	0
14. Erträge aus Verlustübernahme	<u>170.048,96</u>	<u>195</u>
15. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0</u>

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 Allgemeine Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes

Leider haben sich auch in 2009 die günstigen Bedingungen durch niedrige Hypothekenzinsen nicht positiv auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt. Die mit der Finanzkrise einhergehende Verunsicherung hält die Konsumenten weiterhin vom Kauf eines Baugrundstückes ab.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist die Anzahl der verkauften, unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in 2009 im Vergleich zum Vorjahr auf gleichbleibend niedrigem Niveau geblieben (2007: 240 / 2008: 182 / 2009: 183). Die Preise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt unverändert. In Kürten wurden in den Jahren 2003 - 2006 \varnothing 40 Grundstücke veräußert. Die Zahl fiel in 2007 auf 34, in 2008 auf 26 Grundstücke und in 2009 auf 19.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte weist für die Gemeinde Kürten Preise pro qm (jeweils erschließungsbeitragsfrei) zwischen 145 € und 205 € für Wohnbebauung aus.

1.2 Ertragslage

Im Jahr 2009 wurde ein Gesamtumsatzerlös in Höhe von 357 TEUR erzielt. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus 3 Grundstücksverkäufen im Erschließungsgebiet Meiersberg, sowie dem Verkauf des Grundstückes Tannenbaum.

Den Umsatzerlösen steht ein Grundstückseinsatz und eine Minderung des Bestandes der in Auftrag befindlichen Bauaufträge entgegen, so dass ein Verlust von 17 TEUR erzielt wurde. Unter Einbeziehung der übrigen Aufwendungen von 153 TEUR, ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 170 TEUR. Die übrigen Aufwendungen werden durch die Zinsaufwendungen i. H. v. ca. 90 TEUR geprägt, obwohl sie sich gegenüber 2008 um 175 TEUR verringert haben. Eine Aktualisierung der Kalkulation 'Baugebiet Meiersberg', es wird davon ausgegangen, dass der Gesamtaufwand um rund 100 TEUR steigt, hat das Jahresergebnis 2009 ebenfalls maßgeblich negativ beeinflusst.

1.3 Grundstücke

Aus dem Baugebiet Helpenthal befinden sich zum 31.12.2009 -immer- noch 5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Bestand der Gesellschaft.

Im Neubaugebiet Meiersberg stehen von ehemals 72 Baugrundstücken noch 40 Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung:

Die Erschließung des Baugebiets Winterberg in Dürscheid wird aufgrund der Konjunkturlage voraussichtlich erst in Jahren 2010 ff erfolgen.

1.4 Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Flächen. Von den im Bestand befindlichen Ausgleichsflächen sind einige Flächen verpachtet.

1.5. Beschaffung/ Investitionen (Vermögenslage)

Insgesamt sind an Grundstücksflächen rund 4.559 TEUR im Bestand.

1.6. Finanzierungsmaßnahmen (Finanzlage)

Grundsätzlich ist die Erschließungsgesellschaft aufgrund der fortwährenden Unternehmenszyklen < Ankauf, Erschließung und Vermarktung > nicht oder nur in Ausnahmefällen in der Lage, ohne Vorfinanzierungsphasen auszukommen.

Bedingt durch die parallel geführten Erschließungsprojekte bzw. einer notwendigen Vorfinanzierung ab Ankauf der noch nicht erschlossenen Grundstücke sowie aufgrund der gewählten Firmenstruktur der Erschließungsgesellschaft, benötigte die Gesellschaft unterjährig erhebliche Fremdmittel. Aufgrund der vorgenannten Handlungsweisen war der Bedarf an Krediten und somit an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch in 2009 erheblich.

Die vereinbarten Kreditkonditionen entsprechen grundsätzlich den Vorstellungen und Erwartungen der Gesellschaft. Sie lassen eine flexible Handhabung der Inanspruchnahme der benötigten Kredite zu.

Durch Gegenüberstellung des kurzfristigen Fremdkapitals und der kurzfristigen Forderungen und Vorräte ergibt sich eine positive Liquidität.

1.7. Personalbereich

Die Erschließungsgesellschaft beschäftigte im Jahr 2009 durchschnittlich drei Mitarbeiter. Der Geschäftsführer ist nebenamtlich für die Gesellschaft tätig, die beiden weiteren Mitarbeiter sind Teilzeitbeschäftigte (3 Std. bzw. 4 Std. pro Woche) der Gesellschaft.

1.8. Kennzahlen der Vermögens- und Ertragslage

<u>Kennzahl</u>	<u>Definition</u>	<u>Ergebnis</u>
1. Kurzfristige Kapitalquote	<u>kurzfristiges Fremdkapital</u> Bilanzsumme	99,3 %
2. Langfristige Kapitalquote	<u>langfristiges Fremdkapital</u> Bilanzsumme	0,0 %
3. Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	0,7 %
4. Anlagedeckungsgrad	<u>Eigenkapital</u> Anlagevermögen	> 100 %
5. Cash-Flow	operativer Mittelabfluss	+ 169 TEUR

2. Hinweise auf wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

2.1. Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale

Der im Vergleich zum Vorjahr gefallene Rohgewinn bewirkte einen Jahresfehlbetrag von - 170 TEUR und bleibt damit hinter den Geschäftserwartungen zurück. Dieses negative Ergebnis wäre noch deutlich schlechter ausgefallen, wenn nicht die Zinssituation im gesamten Jahr 2009 ‚verbraucherfreundlich‘ gewesen wäre. Bei der Zukunftsbetrachtung ist diese momentane günstige Lage zu berücksichtigen, es ist mit steigenden Zinssätzen zu rechnen.

Der Abverkauf der Grundstücke in Helpenthal ist auch 2009 trotz reduzierter Kaufpreise nicht in dem geplanten Rahmen verlaufen. Die Hauptursache lag sicherlich weiterhin in der nach wie vor anhaltenden Konsumzurückhaltung der Verbraucher und der steigenden Unsicherheit im Zusammenhang mit der Wirtschaftskrise. Insbesondere bei großen Projekten, wie einer Kaufentscheidung für ein Baugrundstück, spielt die Angst um den Arbeitsplatzverlust eine große Rolle. Das Konsumverhalten hat sich mit Blick auf den Grundstücksmarkt bisher nicht verbessert. Hoffnung erweckt die neue Courtageregelung, die dem Vermarkter einen Verhandlungsspielraum bei der Gestaltung des Kaufpreises einräumt. Durch diese Veränderung erhöht sich zum einen die Courtage und zum anderen wird voraussichtlich nicht der anfänglich kalkulierte Kaufpreis erzielt werden können, es werden aber erhöhte Verkaufszahlen erwartet.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist mittelfristig noch durch die geplanten Wohnbauprojekte abgesichert.

Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale zeichnen sich derzeit nicht ab, jedoch ist eine konkrete Planung neuer Erschließungsgebiete über die oben genannten Gebiete hinaus nicht in Sicht.

2.2. Rechtliche Bestandgefährdungspotentiale

Mit Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Bad Gesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (herrschende Gesellschaft) und der Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (beherrschte Gesellschaft) vom 15.12.2000 ist die Bad Gesellschaft in entsprechender Anwendung von § 302 Abs. 1 und 3 des Aktiengesetzes verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den freien Rücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragslaufzeit in diese eingestellt worden sind.

Dieses Konstrukt ist unabhängig vom Fortbestand des SPLASH BADES, da die BAD-GmbH weitergeführt wird.

Aufgrund dessen sind nur sehr geringe Bestandgefährdungspotentiale vorhanden.

- 511 -

2.3. Entwicklungschancen der Gesellschaft

Entgegen dem bundesweiten Trend rechnen die Demographen mit einer steigende Einwohnerzahl für Kürten. Sie prognostizieren einen Anstieg von derzeit knapp unter 20.000 auf 21.700 Einwohner.

Die Lage Kürtens, direkt an der Grenze zur Ballungsrandzone der Region Düsseldorf/Köln/Bonn, bewirkt, dass die Nachfrage nach Bauland weiterhin im Vergleich zu anderen Regionen insgesamt gut ist. Die immer wichtiger werdende Flexibilität bezogen auf den Arbeitsplatz, macht Kürten für potentielle Käufer, junge Erwerbstätige und Familien, die ein eigenes Stück Lebensraum schaffen wollen, attraktiv.

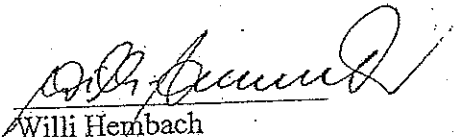
Hinzu kommt, dass die Zahl der Haushalte durch die sich ändernde Gesellschaftsstrukturen im Zuge des demografischen Wandels (z. B. immer mehr Single-Haushalte, älter werdende Bevölkerung) ansteigen wird. Das verursacht zunehmenden Wohnflächenbedarf, den die Erschließungsgesellschaft decken könnte.

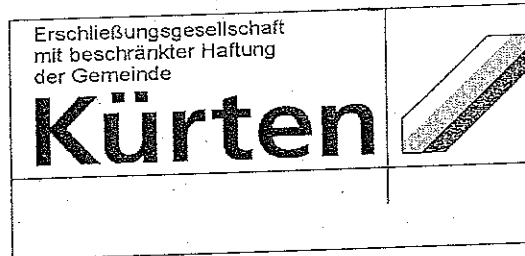
3. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

Kürten, den 24.05.2010


Willi Hembach
Geschäftsführer



Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung der Erschließungsgesellschaft der Gemeinde Kürten für 2009

Der Unternehmensgegenstand ist

Erwerb, Bebauung, Vermietung, Entwicklung und Veräußerung

von Grundstücken.

Im Gebiet der Gemeinde Kürten

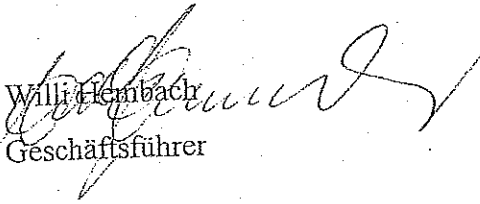
Gewerbebetriebs- und Wohngebietsgrundstücke

anbieten zu können, ist das Unternehmensziel.

Aufgrund der anhaltenden schwierigen Lage in der Grundstückswirtschaft konnten im Geschäftsjahr 2009 nur wenige Grundstücke veräußert werden. 3 Baugrundstücke konnten aus dem Baugebiet Kürten-Meiersberg veräußert werden, darüber hinaus wurde das große Grundstück Tannenbaum (Ausgleichsfläche) verkauft.

Zur Zielerreichung werden von der Gesellschaft zahlreiche attraktive Baugrundstücke auf dem Gebiet der Gemeinde Kürten in den Baugebieten Meiersberg, Helpenthal und auch einige Baugrundstücke in Dürscheid-Winterberg sowie ein einzelnes Baugrundstück in Kürten-Richerzhagen vorgehalten. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Bauwillige kann damit abgedeckt werden.

Dem Gebot der öffentlichen Zwecksetzung wurde auch im Jahre 2009 entsprochen.


Willi Hembach
Geschäftsführer

Kürten, den 29.12.2010

