

**GER
Gewerbeimmobilien Reutlingen
GmbH & Co. KG**

Geschäftsbericht 2022

- Bilanz zum 31.12.2022
- Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2022
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Wirtschaftsprüfers 2022

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalanteile des Kommanditisten	250.000,00	250.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.296,00	3.754,00	II. Kapitalrücklagen	8.031.952,14	8.423.405,68
II. Sachanlagen			III. Jahresfehlbetrag	-733.613,85	-391.453,54
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.809.132,66	19.282.614,65	7.548.338,29	8.281.952,14	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	835.865,00	887.053,00	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	226.890,00	239.495,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	655.471,23	591.028,03	C. Rückstellungen		
19.300.468,89	20.760.695,68		1. Steuerrückstellungen	88.090,00	83.100,00
III. Finanzanlagen			2. Sonstige Rückstellungen	764.400,00	850.550,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	26.000,00	852.490,00	933.650,00	
19.338.764,89	20.790.449,68		D. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.109.000,00	14.409.000,00
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	435.433,62	450.236,78
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.327,61	6.515,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin	6.540,09	1.927,32
2. Zum Verkauf vorgesehenes Grundvermögen			4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditist	5.860.534,90	5.854.678,01
a) Noch nicht baureifes Grundvermögen	11.551.877,05	7.806.589,75	5. Sonstige Verbindlichkeiten	39.784,10	42.379,74
b) Baureifes Grundvermögen	826.131,50	821.136,91	davon aus Steuern EUR 2.949,98 (Vorjahr EUR 3.800,46) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 933,65 (Vorjahr EUR 0,00)	24.451.292,71	20.758.221,85
12.378.008,55	8.627.726,66		E. Rechnungsabgrenzungsposten	50.546,65	204.546,10
12.406.336,16	8.634.241,66				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.431,30	146.380,31			
2. Forderungen gegen Kommanditist	5.064,78	8.546,03			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	112.028,97	532.728,50			
239.525,05	687.654,84				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.144.931,55	305.518,91			
13.790.792,76	9.627.415,41				
33.129.557,65	30.417.865,09			33.129.557,65	30.417.865,09

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
1. Umsatzerlöse	1.639.656,53	1.531.213,67
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnisse	1.923.822,66	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	38.562,33	264.255,72
	<u>3.602.041,52</u>	<u>1.795.469,39</u>
4. Materialaufwand	- 1.999.244,04	0,00
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 1.999.244,04	0,00
5. Personalaufwand	-369.287,44	-309.492,47
a) Löhne und Gehälter	-301.167,64	-254.784,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-68.119,80	-54.707,73
6. Abschreibungen	-464.632,07	-428.532,65
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und	-464.429,16	-428.525,65
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-202,91	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.110.112,67	-1.166.920,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.803,61	3.792,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-258.910,88	-172.755,98
davon an verbundene Unternehmen EUR 59.246,74 (Vorjahr EUR 31.554,25)		
10. Ergebnis nach Steuern	-596.341,97	-278.439,18
11. Sonstige Steuern	-137.271,88	-113.014,36
12. Jahresfehlbetrag	<u>-733.613,85</u>	<u>-391.453,54</u>

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen **Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

Allgemeiner Hinweis

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB und den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt gemäß §§ 264a i.V.m. 267 Abs. 1 HGB die Größenmerkmale für kleine Gesellschaften. Der vorliegende Jahresabschluss ist aufgrund der Regelungen im Gesellschaftsvertrag nach den für große Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Registerinformationen

Die Gesellschaft ist unter der Firma GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG mit Sitz in Reutlingen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRA 352135 eingetragen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (1 bis 5 Jahre), bewertet.

Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Die Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Bauten werden die Anschaffungskosten um planmäßige lineare Abschreibungen (8 bis 50 Jahre) vermindert. Sofern eine dauernde Wertminderung vorliegt, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen (3 bis 33 Jahre) bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis TEUR 0,8 werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Umlaufvermögen

Vorräte

Der unter den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen ausgewiesene Heizölbestand ist mit den Anschaffungskosten und teilweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag bewertet.

Bei dem zum Verkauf vorgesehenen Grundvermögen handelt es sich um noch nicht baureifes Grundvermögen und um baureifes Grundvermögen, das jeweils mit den Anschaffungskosten zuzüglich angefallener Planungs- und Abbruchkosten aktiviert ist.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Bilanz ist gemäß § 264c Abs. 1 HGB um den Posten Forderungen gegen Kommanditist erweitert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Diese sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Bilanz ist gemäß § 264c Abs. 1 HGB um den Posten Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditisten erweitert.

Latente Steuern

Bei der Gesellschaft bestehen unterschiedliche Buchwertansätze betreffend die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Gebäude sowie der Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen in Handels- und Steuerbilanz. Außerdem besteht ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag. Hierdurch ergeben sich aktive latente Steuern. Die Gesellschaft nimmt das gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB bestehende Bilanzierungswahlrecht in Anspruch und verzichtet auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern in der Bilanz.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Finanzanlagen

Erwerb Geschäftsanteil an der GER GmbH

Die GER GmbH & Co. KG hat mit notariellem Vertrag vom 9. Februar 2021 den Geschäftsanteil der Stadt Reutlingen an der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH (GER GmbH) erworben. Der Kaufpreis beträgt TEUR 26.

Dem Vollzug sind die erforderlichen Gremienbeschlüsse jeweils vorausgegangen.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die anteilige, zum Verkauf stehende Grundstücksfläche aus der Übertragung vom 1. Januar 2021 der Stadt Reutlingen auf die GER GmbH & Co. KG zuzüglich der dazugehörigen Nebenkosten im Grundstücksareal „RTunlimited“, wurde ab dem Geschäftsjahr 2021 im Umlaufvermögen ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind weitere Kosten der Baureifmachung entstanden, die zum Bestand hinzuaktiviert wurden.

Im Berichtsjahr wurde ein bebautes Grundstück aus dem Grundstücksareal RTunlimited nach Beginn der Baureifmachung mit dem Restbuchwert in Höhe von TEUR 1.826 aus dem Anlagevermögen in das noch nicht baureife Grundvermögen umgliedert, nachdem keine Absicht zur dauerhaften eigenen Verwendung mehr besteht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 122 (Vj. TEUR 146) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen Kommanditist in Höhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 9) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 112 (Vj. TEUR 533) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Rücklagen

Ein Teil des Grundvermögens RTunlimited wurde mit Einbringungsvertrag vom 9. Februar 2021 in die gesamthänderisch gebundene Rücklage eingebracht (TEUR 8.000).

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Bei dem Förderzuschuss für den Erwerb von Wirtschaftsgütern für den Innoport wurde von dem Wahlrecht zur Bildung eines Sonderpostens Gebrauch gemacht (IDW HFA 1/1984). Dieser wird über 20 Jahre aufgelöst.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung betrifft die Grundsteuer für das zum 1. Januar 2021 erworbene Grundstücksareal RTunlimited.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die Kosten für die geplanten Brandschutzmaßnahmen auf dem Burkhardt + Weber Areal sowie die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, die Erstellung der Steuererklärungen, für Resturlaubstage und Überstunden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i. H. v. TEUR 18.109 (Vj. TEUR 14.409) haben eine Laufzeit von über einem Jahr, davon i. H. v. TEUR 11.600 (Vj. TEUR 7.900) von mehr als fünf Jahren. Für die Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 7.179 (Vj. TEUR 7.179) besteht eine Ausfallbürgschaft der Stadt Reutlingen in Höhe von 80 % der Darlehenssumme und i. H. v. TEUR 10.930 (Vj. TEUR 7.230) eine Absicherung durch die Eintragung einer Grundschuld.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin bestehen in Höhe von TEUR 7 (Vj. TEUR 2) und haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditist haben in Höhe von TEUR 529 (Vj. TEUR 523) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie TEUR 5.332 (Vj. TEUR 5.332) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und betreffen die Sonstigen Verbindlichkeiten. Eine Absicherung besteht durch Eintragung einer Grundschuld.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 435 (Vj. TEUR 450) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben i. H. v. TEUR 10 (Vj. TEUR 16) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und i. H. v. TEUR 30 (Vj. TEUR 26) von mehr als einem Jahr. Davon betreffen TEUR 3 (Vj. TEUR 4) Verbindlichkeiten aus Steuern.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen sind Einnahmen aus Gebäudemieten, aus Nebenkostenumlagen, sowie sonstige Erlösen, Provisionen und einem Grundstücksverkauf Burkhardt + Weber Areal i. H. v. TEUR 651 (Vj. TEUR 602) ausgewiesen. Die Mieteinnahmen Max - Planck - Straße betragen TEUR 373 (Vj. TEUR 373). Bei dem Betriebszweig RTU werden im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus Gebäudemieten, Nebenkostenumlagen sowie einem Grundstücksverkauf i. H. v. TEUR 179 (Vj. TEUR 306) ausgewiesen. Aus dem Betriebszweig InnoPort werden Umsatzerlöse aus Partnerschaftsverträgen und aus Vermietungen/Veranstaltungen i. H. v. TEUR 437 (Vj. TEUR 251) ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung eines Sonderpostens für Investitionszuschüsse i. H. v. TEUR 13 (Vj. TEUR 13) enthalten.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren 7 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen mit einer begrenzten Vertragslaufzeit in Höhe von insgesamt TEUR 34 (Vj. TEUR 50).

Außerdem bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer unbegrenzten Vertragslaufzeit in Höhe von jährlich TEUR 18 (Vj. TEUR 18).

Aus der Auftragserteilung der verschiedenen Betriebszweige besteht zum Ende des Geschäftsjahres ein Bestellobligo von TEUR 350 (netto).

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH, Reutlingen, mit einem gezeichneten Kapital von TEUR 26.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Vertreten wird die Gesellschaft durch die Komplementärin, die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH, Reutlingen, zu deren Geschäftsführer Herr Peter Wilke, Amtsleiter für Wirtschaft und Immobilien, bestellt ist.

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat. Dieser besteht aus 16 Mitgliedern.
Die Aufwandsentschädigung (Sitzungsgeld) beträgt im Berichtsjahr TEUR 3.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Oberbürgermeister Thomas Keck, Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Stadträtin Susanne Häcker, Historikerin M.A.
Frau Stadträtin Gabriele Janz, Dipl.- Sozialpädagogin
1. stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Frau Stadträtin Njeri Kinyanjui, Dipl.- Volkswirtin
Frau Stadträtin Ana Sauter
Herr Stadtrat Andreas Benz, selbständiger Gärtnermeister
Frau Stadträtin Gabriele Gaiser, Dipl. - Verwaltungswirtin
2. stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Herr Stadtrat Andreas vom Scheidt, Erster Kriminalhauptkommissar a.D.
ab 24. Mai 2022 ersetzt durch
Herrn Stadtrat Udo Weinmann, Raumausstattermeister
Herr Stadtrat Johannes Schempp
Herr Stadtrat Sebastian Weigle, Teamleiter betr. Altersversorgung
ab 29. November 2022 ersetzt durch
Herrn Stadtrat Helmut Treutlein, Sonderschulrektor i.R.
Herr Stadtrat Jürgen U. Fuchs, Bürgermeister a.D.
Herr Stadtrat Georg Leitenberger, Kriminalhauptkommissar
Herr Stadtrat Hansjörg Schrade, Dipl. - Ingenieur Agrar
Herr Stadtrat Marco Wolz, Vertriebsingenieur
Herr Stadtrat Hagen Kluck, Journalist
Herr Stadtrat Rüdiger Weckmann, Dipl.- Sozialpädagogin i.R.

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Das vereinbarte Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 8 (netto).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 733.613,85 ist gemäß § 18 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags aus der gesamthänderisch gebundenen Rücklage auszugleichen.

Nachtragsbericht

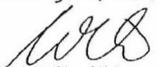
Baureifmachung Areal RTunlimited

Die bauliche Fertigstellung des Abbruchloses 2 ist deutlich fortgeschritten und steht bis Mitte 2023 zur vollständigen Fertigstellung und Endabrechnung.

Vorfinanzierung der Planungsleistungen für die Detaillierung des Rahmenplans

Der Aufsichtsrat hat in 2022 beschlossen, dass die GER GmbH & Co. KG die Finanzierung und Beauftragung der Planungsleistungen für die Detaillierung des Rahmenplans übernimmt. Die GER GmbH & Co. KG hat hierzu mit der Stadt Reutlingen eine Vereinbarung zur Vorfinanzierung der Planungsleistungen für den Einzel-Haushalt 2023 der Stadt Reutlingen abgeschlossen. Die Geschäftsführung wurde ermächtigt, für die Vorfinanzierung ein Darlehen mit rund TEUR 300 aufzunehmen. Mit der Maßnahme zusammenhängende Aufwandsposten werden überwiegend in 2023 erwartet.

Reutlingen, 22. Mai 2023


Geschäftsführung
gez. Peter Wilke

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen
Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten											
	18.698,00	21.209,00	0,00	39.907,00	14.944,00	12.667,00	0,00	0,00	27.611,00	12.296,00	3.754,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken											
	22.252.938,59	823.809,93	1.961.723,47	21.115.025,05	2.970.323,94	344.643,79	0,00	9.075,34	3.305.892,39	17.809.132,66	19.282.614,65
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
	986.174,17	55.930,37	22.507,18	1.019.597,36	99.121,17	107.118,37	22.507,18	0,00	183.732,36	835.865,00	887.053,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau											
	591.028,03	64.443,20	0,00	655.471,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.471,23	591.028,03
	23.830.140,79	944.183,50	1.984.230,65	22.790.093,64	3.069.445,11	451.762,16	22.507,18	9.075,34	3.489.624,75	19.300.468,89	20.760.695,68
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen											
	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	22.507,18	0,00	26.000,00	26.000,00
	23.874.838,79	965.392,50	1.984.230,65	22.856.000,64	3.084.389,11	464.429,16	22.507,18	31.582,52	3.517.235,75	19.338.764,89	20.790.449,68

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Reaktivierung und die Verwertung brachliegender Gewerbegrundstücke, der Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundstücken zu gewerblicher Nutzung und die damit verbundene Erschließung von gewerblichen Bauflächen und die Erstellung von kommunalen Einrichtungen, die zu deren Nutzung erforderlich oder zweckmäßig sind, im Gebiet der Stadt Reutlingen. Das Unternehmen dient dem öffentlichen Zweck der Stadtentwicklung und der kommunalen Wirtschaftsförderung und ist eine 100 %-ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt Reutlingen. Die Gesellschaft wird mit der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH in einer sog. Einheitsgesellschaft geführt.

1.2 Steuerungssystem/Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Geschäftsführung des Unternehmens trifft die operativen und strategischen Managemententscheidungen im Rahmen der Planvorgaben und betrachtet vorrangig als finanziellen Leistungsindikator das zu erwartende Jahresergebnis des Gesamtbetriebs. Die Ergebnisse der einzelnen Betriebszweige werden zusätzlich in Plan und Ist ermittelt, daneben wird die statische Liquidität betrachtet. Diese Werte dienen jedoch nicht primär der Unternehmenssteuerung.

Nichtfinanzieller Leistungsindikator des Unternehmens ist, die wirtschaftliche Situation der Stadt und ihrer Einwohner zu verbessern, zusätzliche Arbeitsplätze in Reutlingen zu schaffen bzw. zu erhalten und damit die örtliche Kaufkraft und das Gewerbesteueraufkommen der Stadt Reutlingen zu stärken unter Einbeziehung des exzellenten Wissenschaftsumfelds auf dem Campus Reutlingen und der eng verbundenen Universität Tübingen sowie dem Cyber-Valley. Der Betriebszweig RTunlimited bietet Raum für innovative Geschäftsmodelle, neue Produktionsprozesse und Zukunftstechnologien in der Metropolregion Stuttgart zur Schaffung neuer Arbeits- und Lebensmodelle in der smaRT City Reutlingen. Forschung, Lehre und Praxis werden für die Leitbranchen der Zukunft in einem einzigartigen Eco-System verknüpft – für die digitale Transformation, Industrie 4.0, smarte Produktion und Anwendungen von Künstlicher Intelligenz. Der nichtfinanzielle Leistungsindikator dient nicht primär der Unternehmenssteuerung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftlich ist das Unternehmen in der Großstadt Reutlingen zugehörig zum südlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und dem gemeinsamen Oberzentrum mit der Nachbarstadt Tübingen für die Region Neckar-Alb. Das Unternehmen ist ansässig im größten Wirtschaftsstandort zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Aufgrund der Knappheit von gewerblichen Flächen in Reutlingen und in der Region richtet sich das Unternehmen auf diesen Sektor aus.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat den Gesellschaftsvertrag geringfügig insoweit angepasst, als dass der jeweilige Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister der Stadt Reutlingen im Aufsichtsrat ständiger Gast ohne Stimmrecht ist.

Das Unternehmen erzielte einen Jahresfehlbetrag mit TEuro 734. Geplant war auf Grundlage des 1. Nachtrags zur Wirtschaftsplanung 2022 ein Jahresfehlbetrag mit TEuro 854.

Die Gesellschaft umfasst die GER-Betriebszweige Areal Burkhardt & Weber (BW), Innovationszentrum InnoPort (Inno), Areal Max-Planck-Straße 77/79 (MP) sowie das Areal RTunlimited (RTU).

Im Geschäftsjahr lag der Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit auf der weiteren Baureifmachung des Areals RTunlimited.

Aufgrund des Ukraine-Kriegs ergab sich eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Es ergaben sich Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltung aufgrund steigender Preise und dem Anstieg der Inflation. Risikoreich waren Baukostensteigerungen und unklare Fördermöglichkeiten (z.B. für Energieeffizienz), diese Rahmenbedingungen haben die Gesellschaft mit Hinblick auf die Grundstücksvermarktung, als auch Investoren bei der Ansiedlung negativ beeinflusst. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung einen 1. Nachtrag zur Wirtschaftsplanung 2022, Finanzplanung 2021 -2025 aufgestellt.

Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber

Die Vermietungsquote (rd. 95 %) ist stabil. Die Nachfrage nach Flächen im gut funktionierenden Gewerbepark ist unverändert hoch. Das Gebäude 8 umfasst zahlreiche Mietverhältnisse im Büro-/Werkstatt-/Lagerbereich. Die Brandschutzmaßnahmen für das Gebäude 8 sind in planmäßiger Fortsetzung. Die hierfür in Vorjahren gebildete Rückstellung wird ratenweise verbraucht. Im Geschäftsjahr wurde eine Grundstücksfläche aus dem Anlagevermögen an ein vor Ort ansässiges Unternehmen veräußert.

Betriebszweig Innovationszentrum InnoPort

Die Umsatzerlöse des Innovationszentrums gliedern sich in Mieten für Veranstaltungsräume, Mitgliedsbeiträge für den Werkstattbereich und Partnerbeiträgen.

Aus den mit Partnerfirmen abgeschlossenen Vereinbarungen werden Partnerbeiträge realisiert. Der Partner unterstützt damit die Ziele des InnoPort und leistet einen Beitrag zur Förderung des wirtschaftlichen Ökosystems innerhalb des InnoPort. Im Gegenzug erhält der Partner Zugang zu bestimmten Ressourcen, der insbesondere das Netzwerk und die Verzahnung zwischen Mittelstand und Start-Ups fördert. Die Vereinbarungen sind mit einer Laufzeit verbunden, dementsprechend ist der liquide Mittelzufluss zeitanteilig abzugrenzen und ein Passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden, der über die Vertragslaufzeit realisiert wird.

Betriebszweig Areal Max-Planck-Straße 77/79

Die Erträge aus Mieten und Nebenkosten-Vorauszahlungen sind planmäßig verlaufen. Ein Teilbereich der Gebäudefläche ist weiterhin leerstehend (Hochregallager). Eine Brandschutz-Begutachtung ist im Gang, mit konkreten Ergebnissen wird im Folgejahr gerechnet.

Betriebszweig Areal RTunlimited

Die bauliche Fertigstellung des Abbruchloses 2 ist deutlich fortgeschritten und steht bis Mitte 2023 zur vollständigen Fertigstellung und Endabrechnung. Im Zusammenhang mit der Arrondierung von Grundstücksflächen auf dem Areal RTunlimited, die im Privateigentum Dritter standen, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr eine Grundstücksfläche mit vermieteten Gebäudeflächen notariell erworben und den Ankauf über ein Bankdarlehen mit Grundschuldbesicherung finanziert. Zeitgleich wurde über die Fremdfinanzierung die Vorfinanzierung von städtischen Planungsleistungen zur Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans abgedeckt und eine Vereinbarung mit der Stadt Reutlingen über den vollständigen Kostenersatz in Folgejahren geschlossen. Im Geschäftsjahr wurde eine Grundstücksfläche aus dem Umlaufvermögen an eine vor Ort ansässige Firma veräußert.

Vermietungssituation

Mieterträge werden aus fortgeführten Wohnmietverträgen und gewerblichen Mietverträgen erzielt. Die Wohnmietverträge stehen zur Entmietung, um in Folgejahren den Wohn-Gebäudebestand abzurechnen und das Gelände zur Vermarktung baureif zu machen. Gewerbliche Mietverträge wurden auf dem Areal ausgeweitet.

Die Alleingeschafterin Stadt Reutlingen hat auf Antrag der Gesellschaft zur Liquiditätssicherung zum Jahresende 2022 fällige Verbindlichkeiten verzinslich gestundet. Die Gesellschaft hat die Zahlungen termingerecht im Mai 2023 an die Stadt Reutlingen geleistet.

2.2.1 Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro 734 (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEuro 391).

Insgesamt wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 1.640 (Vorjahr TEuro 1.531) erzielt. Diese resultieren überwiegend aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen der Betriebszweige sowie beim Betriebszweig InnoPort auch aus Veranstaltungen und Partner-/Mitgliedsbeiträgen als auch aus Grundstückserlösen aus dem Betriebszweig RTunlimited.

Aufgrund der weiteren Baureifmachung des Areals RTunlimited im Berichtszeitraum ergab sich eine Erhöhung des Bestandes an baureifem und noch nicht baureifem Grundvermögen des Umlaufvermögens in Höhe von TEuro 1.924 (Vorjahr TEuro 0).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge mit TEuro 38 (Vorjahr TEuro 264) ergeben sich vorrangig aus Kostenersätzen sowie der ratierlichen Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (Fördermittel InnoPort).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beim Materialaufwand fielen für Fremdleistungen aus der im Geschäftsjahr fortschreitenden Baureifmachung des Areals RTunlimited mit in Höhe von TEuro 1.999 (Vorjahr TEuro 0) an.

Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 7 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr durchschnittlich 5 Mitarbeiter). Es ergibt sich Aufwand aus Löhnen und Gehältern mit TEuro 301 (Vorjahr TEuro 255). Damit zusammenhängend auch soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung mit TEuro 68 (Vorjahr TEuro 55).

Die Abschreibungen betragen TEuro 465 (Vorjahr TEuro 429). Die Erhöhung resultiert überwiegend aus dem im Berichtsjahr erworbenen Gebäudebestand des Areals RTunlimited. Neben Regel-Abschreibungen wurden Geringwertige Wirtschaftsgüter sofort abgeschrieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf insgesamt TEuro 1.110 (Vorjahr TEuro 1.167) für alle GER-Betriebszweige und beinhalten teilweise deutliche Kostensteigerungen aber auch Kostenreduzierungen im Vergleich zum Vorjahr. Neben den Regel-Aufwandsposten ist in Höhe von TEuro 23 der Verlust aus einem Grundstücksverkauf auf dem Areal Burkhardt & Weber enthalten.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge mit TEuro 4 ergeben sich nahezu unverändert zum Vorjahr überwiegend aus einem Erbbaurechtsvertrag des Betriebszweigs Burkhardt & Weber.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen im Berichtsjahr TEuro 259 (Vorjahr TEuro 173). Dieser Betrag ergibt sich aus Fremdfinanzierungszinsen aus dem Betriebszweig Burkhardt & Weber und aus einer damit verbundenen Avalprovision zugunsten der Bürgschaftsgeberin Stadt Reutlingen. Des Weiteren ergibt sich Zinsaufwand aus der vollständigen Fremdfinanzierung mit Grundschuldbesicherung des Erwerbs des Areals Max-Planck-Straße 77/79. Für das Areal RTunlimited ergibt sich Zinsaufwand für die teilweise Fremdfinanzierung des Erwerbs von Grund und Boden mit Bauten als auch aus der Verzinsung eines Gesellschafterdarlehens. Der Fremdfinanzierung liegt eine Bürgschaft der Stadt zugrunde, die Gesellschaft leistete eine Avalprovision.

Die Sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer mit TEuro 137 (Vorjahr TEuro 113). Der Anstieg resultiert u.a. aus einer Hebesatzerhöhung der Stadt Reutlingen im Geschäftsjahr.

2.2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Aktiva und Passiva der Gesellschaft betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEuro 33.130 (Vorjahr TEuro 30.418).

Das Unternehmen führt ein Anlagevermögen mit insgesamt TEuro 19.339 (Vorjahr TEuro 20.790), darin enthalten sind immaterielle Vermögensgegenstände mit TEuro 12 (Vorjahr TEuro 4) und die Sachanlagen mit TEuro 19.300 (Vorjahr TEuro 20.761), welche hauptsächlich Grundstücke und Bauten beinhalten (TEuro 17.809, Vorjahr TEuro 19.283). Weiter verfügt die Gesellschaft über Finanzanlagen in Höhe von TEuro 26, die Anteile an einem verbundenen Unternehmen beinhalten.

Das Umlaufvermögen beläuft sich insgesamt auf rd. TEuro 13.791 (Vorjahr TEuro 9.627). Das Vorratsvermögen ist gekennzeichnet durch den Betriebszweig RTunlimited. Es beinhaltet anteilige, zum Verkauf stehende Grundstücksflächen zuzüglich der dazugehörigen Abbruchkosten, die Baureifmachung ist im Geschäftsjahr weiter fortgeschritten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf TEuro 240 (Vorjahr TEuro 688). Im Wesentlichen ergeben sich diese aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Steuern. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich auf TEuro 1.145 (Vorjahr TEuro 306).

Das Stammkapital der Gesellschaft (TEuro 250) ist in voller Höhe eingezahlt. Die Kapitalrücklage bemisst sich auf TEuro 8.032 (Vorjahr TEuro 8.423). Der Jahresverlust des Vorjahres mit TEuro 391 wurde mit den Rücklagen ausgeglichen. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro 734.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse beträgt nach der planmäßigen Auflösung TEuro 227 nach TEuro 239 im Vorjahr und beinhaltet im Wesentlichen Fördermittel für den InnoPort, deren Zufluss in 2022 erfolgte.

Die Rückstellungen betragen nach Zuführung, planmäßigem Verbrauch und teilweiser Auflösung TEuro 852 (Vorjahr TEuro 934) und betreffen im Wesentlichen Brandschutzmaßnahmen für den Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber sowie Steuerrückstellungen.

Das Unternehmen hat Verbindlichkeiten mit insgesamt TEuro 24.451 (Vorjahr TEuro 20.758). Diese beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEuro 18.109, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEuro 435, Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin mit TEuro 7, Verbindlichkeiten gegenüber der Kommanditistin mit TEuro 5.861 sowie sonstigen Verbindlichkeiten mit TEuro 40.

Der Rechnungsabgrenzungsposten mit TEuro 51 (Vorjahr TEuro 205) und beinhaltet zeitanteilig abzugrenzende Erträge aus Partner-/Mitgliedsverträgen des Betriebszweigs InnoPort.

Finanzierung

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weitere Bankdarlehen aufgenommen, diese wurden jeweils mit einer Grundschild besichert.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3. Prognose

3.1 Betrachtung GER GmbH & Co. KG – GESAMT

Das Unternehmen hat einen Wirtschaftsplan 2023 und eine Finanzplanung 2022 bis 2026 erstellt und plant aus dem Gesamtbetrieb für das Jahr 2023 einen Jahresüberschuss mit TEuro 27 (Berichtsjahr Jahresfehlbetrag TEuro 734). Die Planjahre 2024 - 2026 weisen je einen Jahresüberschuss aus. Der geplante Jahresüberschuss 2023 ist zur Zuführung in Rücklagen vorgesehen. Das zu erwartende Jahresergebnis 2023 verbessert sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich.

Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber

Aus der Bewirtschaftung des Betriebszweigs Areal Burkhardt & Weber ergeben sich im Planungszeitraum bis 2026 in der Summe positive Ergebnisse.

Die Geschäftsführung sichert weiterhin den Erhalt des unterschiedlichen Gebäudebestandes und kalkuliert entsprechenden Aufwand für Instandhaltung/Sanierung. Des Weiteren wird die in 2020 begonnene Brandschutzsanierung in den Planjahren fortgesetzt – die hierfür zum 31.12.2020 gebildete Rückstellung wird entsprechend p.a. in Folgejahren planmäßig aufgelöst. Die Vermietungsquote ist nach wie vor sehr stabil und liegt aktuell bei rd. 95 %. In 2022 ist ein Grundstücksverkauf erfolgt, die daraus resultierenden liquiden Mittel werden in 2023 zur Darlehenstilgung vorgesehen. Im Planungszeitraum ergibt sich eine Darlehensumschuldung.

Betriebszweig Innovationszentrum InnoPort

Aus der Bewirtschaftung des Betriebszweigs INNOPORT ergibt sich im Planjahr 2023 ein negatives Ergebnis. Durch die lang andauernde Pandemielage verlängerte sich die geplante Anlaufphase des Innovationszentrums, denn von den ersten beiden Betriebsjahren konnten nur 10 Monate in einem Regelbetrieb stattfinden. Bei einem nun konstant stattfindenden Betrieb wird mit einer weiteren Zunahme der Umsatzerlöse durch Partner- und Mitgliedsbeiträge, Erlöse aus Raumbuchungen, Academy-Programm, Auftragsarbeiten etc. gerechnet. Die Angebote werden regelmäßig an den Bedarf angepasst. Die negativen Jahresergebnisse 2024 – 2026 resultieren u.a. aus der Umlage der Gemeinkosten.

Betriebszweig Areal Max-Planck-Straße 77/79

Aus der Bewirtschaftung des Betriebszweigs Max-Planck-Straße 77/79 ergeben sich positive Jahresergebnisse im Planungszeitraum bis 2026. Im Planjahr 2023 wird die Sanierung der Brandmeldeanlage und Teile der Dachkuppeln zum Rauchabzug voraussichtlich erforderlich, um die Vermietbarkeit zu erhalten, dies beeinträchtigt das Ergebnis. Außer in 2022 und 2023 sind in den Planjahren 2024 – 2026 Sondertilgungen auf das Bankdarlehen vorgesehen.

Betriebszweig Areal RTunlimited

Aus der Bewirtschaftung des Betriebszweigs RTunlimited ergeben sich im Planungszeitraum bis 2026 positive Ergebnisse.

In den Erträgen sind Buchgewinne aus Grundstücksveräußerungen geplant. Die restlichen Abbruchmaßnahmen des Los 2 sind Anfang 2023 baulich fertiggestellt und die Endabrechnung der Maßnahme wird erwartet. Die Vermarktung des Areals wird forciert und entsprechende Mittel sind veranschlagt. Die Gesellschaft plant den Rückbau des Gebäudes Max-Planck-Straße 61 in 2025. Die Investitionen in ein zentrales Infrastrukturgebäude – den InnoCampus – werden für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen. Geplante Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen sind zur anteiligen Tilgung der Bank-/Gesellschafterdarlehen vorgesehen. Außerdem ergibt sich eine Darlehensumschuldung im Zusammenhang mit der Finanzierung der Abbruchkosten im Planungszeitraum.

Im Planjahr 2023 wird die brandschutzrechtlich notwendige Ertüchtigung des Gebäudes Max-Planck-Straße 68 notwendig. Um eine Vermietung der oberen Geschosse an unterschiedliche Mieter gewährleisten zu können, müssen brandschutzrechtliche Bestimmungen und bauliche Änderungen am Gebäude vorgenommen werden. So muss an der Außenfassade eine Fluchttreppe als zweiter notwendiger Fluchtweg realisiert werden. Des Weiteren werden bauliche Änderungen an Zugängen notwendig. Die Fluchttreppe soll erworben werden und steht somit im Vermögensplan. Bei den baulichen Maßnahmen wird es sich um ergebniswirksamen Erhaltungsaufwand handeln. Im Planungszeitraum liegt der Fokus auf der Vermarktung des Areals. Hierzu bedarf es der Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans und Ausarbeitung der Umsetzung von Erschließungs-, Freiraum- sowie Regenwasserplanung. Ebenfalls soll das Energiekonzept forciert werden. Hierzu sind im Wirtschafts-/Finanzplan 2023 entsprechende Mittel vorgesehen.

Gemäß den sich aktuell abzeichnenden Entwicklungen bei den Erträgen und Aufwendungen wird die Notwendigkeit eines 1. Nachtrags zur Wirtschaftsplanung 2023, Finanzplanung 2022 – 2026 gesehen. Insbesondere bei den Erträgen ist eine Abweichung zu den Plandaten zu erwarten.

3.2 Chancen

Baureifes Gelände steht auf dem Areal RTunlimited zur Vermarktung/Vermietung. Mit Projektbeginn des Verbundprojekts AIDA „Human centered Interactive Artificial Intelligence Data-Incubation Center – AIDA“ (Leuchtturmprojekt REK Fortuna von RegioWin Neckar-Alb) wird der Kontakt zu Investoren und damit das Marketing zusätzlich unterstützt. In Erwartung der Realisierung einer Bebauung durch Unternehmen steigt die Aufmerksamkeit auf das Areal und dessen weitere Entwicklung.

3.3 Risikobericht

Mit der Baureifmachung des Areals RTunlimited und der damit im Zusammenhang stehenden Vermarktung/Vermietung ist das Vorhandensein wesentlicher Infrastruktureinrichtungen verbunden, an denen Dritte in der Umsetzung beteiligt sind. Maßgeblich sind für ansiedlungswillige Investoren u.a. das Vorhandensein einer nachhaltigen Energieversorgung sowie eine funktionierende ÖPNV-Anbindung am Areal RTunlimited, insofern stellt ein Verzug bei der Fertigstellung ein grundsätzliches Risiko dar; bei beiden

Projekten besteht zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein gewisser Verzug in der Umsetzung. Die Geschäftsführung steht mit den Beteiligten laufend im Austausch und befördert die infrastrukturelle Projektierung, um diese Standortfaktoren für ansiedlungswillige Investoren zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Beim Innovationszentrum INNOPORT stellt die Unterauslastung aufgrund der Pandemie und ihrer Nachwirkungen ein Risiko dar; bisher bleibt die Auslastung insgesamt hinter den Erwartungen. Die Geschäftsführung prüft eine Anpassung bzw. Neuausrichtung des Betriebs-Konzepts.

Die Erzielung von Umsatzerlösen und die damit verbundene Erhaltung ausreichender Liquidität, auch im Hinblick auf in Folgejahren fällig werdenden Bankdarlehen, ist maßgeblich. Gegebenenfalls erforderliche Anschlussfinanzierungen werden mit Bezug auf die derzeitige Entwicklung am Kapitalmarkt zu höherem Zinsaufwand und damit zur Belastung der Jahresergebnisse führen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird zwar positiver im Vergleich zum Vorjahr bewertet, vor allem ist die Unsicherheit über die Energieversorgungslage in der Bevölkerung und bei den Unternehmen vorerst etwas gesunken. Es ist zu erwarten, dass die Inflation nur allmählich zurückgeht und im gesamten Prognosehorizont weiterhin erhöht bleibt. Der damit einhergehende Kaufkraftverlust belastet die privaten Konsumausgaben. Die fortgesetzte geldpolitische Straffung mit steigenden Zinsen sowie der Fachkräftemangel verschärfen diese Entwicklung und dämpfen zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Diese Einflüsse können sich auf die Plandaten der Gesellschaft negativ auswirken.

Reutlingen, 22. Mai 2023



gez. Peter Wilke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben

unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

Stuttgart, den 26. Juni 2023

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)



Daniel Deutsch, Jun 28, 2023 09:23:02 AM UTC
Daniel Deutsch
Wirtschaftsprüfer



Dagmar SUSANNE Liphardt, Jun 28, 2023 07:41:01 AM UTC
Dagmar Liphardt
Wirtschaftsprüferin