

**Bericht  
über die Prüfung  
des Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2017

**und  
des Lageberichts**

für das Geschäftsjahr

**2017**

der

**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH Donaueschingen**

Donaueschingen

## Inhaltsverzeichnis

### A. Prüfungsauftrag

### B. Grundsätzliche Feststellungen

- I. Lage des Unternehmens  
Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters
- II. Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

### C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

### D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

- I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung
  1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen
  2. Jahresabschluss
  3. Lagebericht
- II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses
  1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses
  2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen
  3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen
- III. Analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
  1. Vermögens- und Finanzlage
  2. Ertragslage

### F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

### G. Unterzeichnung des Prüfungsberichtes

## Anlagen

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
- 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2017
- 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017
- 5 Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG
- 6 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 7 Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen

# **Bericht**

# **Anlagen**

## **A. Prüfungsauftrag**

In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Dezember 2016 der

*Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen*  
(im Folgenden auch Gesellschaft genannt)

wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 in Anlehnung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen. Nach § 11 Abs. 2 c des Gesellschaftsvertrages obliegt die Bestellung des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als Kleinstkapitalgesellschaft einzustufen. Nach § 21 des Gesellschaftsvertrages sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Prüfungsgrundsätzen für große Kapitalgesellschaften zu prüfen. Auch ergibt sich die Prüfungspflicht nach § 53 HGrG aus § 22 des Gesellschaftsvertrages.

Nach § 321 Abs. 4 HGB bestätige ich, dass bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet wurden. Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319 und 319 b HGB, 49 und 53 WPO sowie 20 ff. der Berufssatzung entgegen.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis meiner Prüfung erstatte ich den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Dem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2017, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), den geprüften Lagebericht 2017 (Anlage 4) sowie den von mir erteilten Bestätigungsvermerk (Anlage 6) beigelegt. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse habe ich in Anlage 7 dargestellt.

Meinem Auftrag liegen die beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zu Grunde. Die Höhe meiner Haftung bestimmt sich in Anlehnung an § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### *I. Lage des Unternehmens*

*Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters*

*Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf*

Die Geschäftsführung hat im Jahresabschluss und im Lagebericht folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf getroffen:

1. Das abgeschlossene Geschäftsjahr war durch intensive Vorbereitungshandlungen zur Umsetzung des Gesellschaftszweckes zur Förderung städtebaulicher Ziele der Stadt Donaueschingen geprägt. Ebenso wurde die künftige Vermarktung vorbereitet und Kontakte zu Kaufinteressenten geknüpft. Die eigentliche operative Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr aufgenommen.
2. Im Geschäftsjahr schloss die Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 89,6 (Vorjahr T€ 86,8) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Jahresüberschuss von T€ 421 aus.
3. Im Hinblick auf die liquiditätswirksame Kapitalausstattung der Gesellschaft ist die Finanzlage als stabil und gesichert zu bezeichnen.

Auf Grund meiner Prüfung stelle ich fest:

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens einschließlich der Prämisse zur Unternehmensfortführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halte ich für zutreffend.

*Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung*

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung im Lagebericht beruht auf Annahmen, bei denen sich Beurteilungsspielräume ergeben. Dabei ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Aufgrund des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir Umsatzerlöse von T€ 3.327 und einen Jahresüberschuss von T€ 2.232.

Auf Grund meiner Prüfung stelle ich fest:

Die Aussagen der Geschäftsführung im Lagebericht entsprechen auch meiner Auffassung über die künftige Entwicklung sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Zu den wirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Gesellschaft verweise ich im Übrigen auf die Anlagen 5 und 7.

*II. Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG*

Für das Berichtsjahr wurde die Prüfung nach § 53 HGrG aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung einbezogen. Hierbei wurde die Prüfung mit Hilfe eines im IDW Prüfungsstandard (IDW PS 720) enthaltenen und auf die Gesellschaft angepassten Fragebogens (Anlage 5) durchgeführt.

Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung treten bei Bedarf zusammen, wobei die Geschäftsführung hierbei insbesondere über die laufende Geschäftsentwicklung informiert und notwendige Beschlussfassungen getroffen werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine anlassbezogene pauschale Auslagenerstattung.

Im Übrigen nahm die Geschäftsführung keine Rechtsgeschäfte und Maßnahmen gegen bestehende Regelungen vor. Auch sind im Berichtsjahr keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Finanzierungsvorgänge und verlustbringenden Geschäfte durch die Geschäftsführung vorgenommen worden.

### **C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) sowie Anhang (Anlage 3) - und den Lagebericht (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung deutscher handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt.

Den Lagebericht habe ich daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Beurteilungskriterien für meine Prüfung des Jahresabschlusses waren unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung die Vorschriften der §§ 242 bis 256 a und 264 bis 289 HGB sowie die Vorschriften des GmbHG. Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen aus dem Gesellschaftsvertrag bestehen nicht.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und hinreichend versichert sind, war nicht Gegenstand meines Prüfungsauftrags. Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war ebenfalls nicht Prüfungsgegenstand.

Im Verlauf meiner Prüfungstätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Meine Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber mir als Abschlussprüfer erteilten Angaben. Meine Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, die Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und der gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

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

#### *Art und Umfang der Prüfung*

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen habe ich im Rahmen meiner Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie gegebenenfalls erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Bei der Durchführung meiner Jahresabschlussprüfung habe ich mich an den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung orientiert. 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 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für mein Prüfungsurteil bildet.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes habe ich zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des Unternehmensumfelds sowie Auskünften der Geschäftsleitung über wesentliche Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken. Meine Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

Beurteilung einzelner Geschäftsvorfälle auf der Grundlage des  
Gesellschaftszwecks  
Organisation der Gesellschaftsorgane

Desweiteren habe ich folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

Plausibilisierung von Jahresabschlussposten

Die Prüfung führte ich in der Zeit von Dezember 2017 bis Mai 2018 durch. Die Prüfung wurde am 14. Mai 2018 abgeschlossen.

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses in einer von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

## **D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### *1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen*

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfasst. Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis meiner Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung und dem nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach meinen Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen.

#### *2. Jahresabschluss*

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne der §§ 267, 267 a HGB. In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften von der LIMBERGER FUCHS KOCH & PARTNER mbH aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen Regelungen sowie die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sind nach meinen Feststellungen ordnungsgemäß aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet, wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)

entspricht dem Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB. Soweit in der Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte eingeräumt sind, werden diese im Anhang ausgeübt.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig erfolgte.

Der Jahresabschluss entspricht nach meinen Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen.

### 3. *Lagebericht*

Meine Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Lage der Gesellschaft sind zutreffend dargestellt und der Lagebericht enthält die nach § 289 Abs. 2 HGB geforderten Angaben.

Der Lagebericht enthält nach den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen die vorgeschriebenen Angaben und entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

## II. **Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### 1. *Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses*

Meine Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, das heißt als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweise ich auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D sowie auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht (Anlage 4).

### 2. *Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen*

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich im Vergleich zum Vorjahr beibehalten.

### 3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten der Vorräte öffentlich-rechtliche Zuschüsse über € 114.000,00 abgesetzt.

## III. Analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

### 1. Vermögens- und Finanzlage

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den nachfolgenden Zusammenstellungen der Bilanzdaten in T€ für die beiden Abschlussstichtage zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	
Sachanlagen	54,9	1,1	177,8	6,0	-122,9	-69,1
<i>Anlagevermögen</i>	<u>57,0</u>	<u>1,1</u>	<u>177,8</u>	<u>6,0</u>	<u>-120,8</u>	<u>-67,9</u>
Vorräte	3.172,2	64,0	0,0	0,0	3.172,2	
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,6	0,0	-0,6	
Flüssige Mittel	1.708,3	34,4	2.765,7	93,8	-1.057,4	-38,2
Rechnungsabgrenzungsposten	26,2	0,5	5,8	0,2	20,4	
<i>Umlaufvermögen</i>	<u>4.906,7</u>	<u>98,9</u>	<u>2.772,1</u>	<u>94,0</u>	<u>2.134,6</u>	<u>77,0</u>
<i>Aktivseite</i>	<u>4.963,7</u>	<u>100,0</u>	<u>2.949,9</u>	<u>100,0</u>	<u>2.013,8</u>	<u>68,3</u>
Gezeichnetes Kapital	3.000,0	60,4	3.000,0	101,7	0,0	
Verlustvortrag	-92,9	-1,9	-6,0	-0,2	-86,9	
Jahresfehlbetrag	-89,6	-1,8	-86,8	-2,9	-2,8	
<i>Eigenkapital</i>	<u>2.817,5</u>	<u>56,7</u>	<u>2.907,2</u>	<u>98,6</u>	<u>-89,7</u>	<u>-3,1</u>

**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen**  
**Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2017**

- 8 -

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Andere Rückstellungen	7,8	0,2	6,6	0,2	1,2	18,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117,4	2,4	36,1	1,2	81,3	225,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.021,0	40,7	0,0	0,0	2.021,0	
<i>Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital</i>	<u>2.146,2</u>	<u>43,3</u>	<u>42,7</u>	<u>1,4</u>	<u>2.103,5</u>	<u>4.926,2</u>
<i>Passivseite</i>	<u>4.963,7</u>	<u>100,0</u>	<u>2.949,9</u>	<u>100,0</u>	<u>2.013,8</u>	<u>68,3</u>

*Finanzlage*

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden mit der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2017	2016
	T€	T€
Periodenergebnis	-89,6	-86,8
Zinsergebnis	19,8	-2,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	0,6	0,0
Veränderung der Rückstellungen	1,2	3,6
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.192,0	-6,4
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	102,2	-71,9
<i>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<u>-3.157,8</u>	<u>-163,9</u>
Sachanlagen - Einzahlungen aus Abgängen	177,8	0,0
Sachanlagen - Auszahlungen für Investitionen	-57,6	-72,8
<i>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</i>	<u>120,2</u>	<u>-72,8</u>
Aufnahme Gesellschafterdarlehen	2.000,0	0,0
Zinsergebnis	-19,8	2,4
<i>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	<u>1.980,2</u>	<u>2,4</u>
<i>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</i>	-1.057,4	-234,3
<i>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</i>	2.765,7	3.000,0
<i>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</i>	<u>1.708,3</u>	<u>2.765,7</u>
<i>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</i>		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.708,3</u>	<u>2.765,7</u>

## 2. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 abgeleitete Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild der Ertragslage. Im Übrigen verweise ich auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht.

	2017	2016
	T€	T€
Umsatzerlöse	65,3	0,0
Betriebliche Erträge	0,1	6,5
Personalaufwand	-14,3	-14,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-0,6	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-119,0	-81,3
<i>Betriebsergebnis</i>	-68,5	-89,0
Neutrales Ergebnis	-1,3	-0,2
Zinsergebnis	-19,8	2,4
<i>Jahresfehlbetrag</i>	-89,6	-86,8

## **F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3 ) und dem Lagebericht (Anlage 4) der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, unter dem Datum vom 15. Mai 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung in Anlehnung an § 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner 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 im 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."

Deißlingen, den 14. Mai 2018

Paul Hengstler  
Wirtschaftsprüfer

**G. Unterzeichnung des Prüfungsberichtes**

Der Prüfungsbericht wird gemäß § 321 Abs. 4 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet.

Deißlingen, den 14. Mai 2018



Paul Hengstler  
Wirtschaftsprüfer

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>Aktivseite</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<i>I. Sachanlagen</i>		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.065,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	54.903,32	177.802,00
	<b>56.968,32</b>	<b>177.802,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<i>I. Vorräte</i>		
<i>Fertige Erzeugnisse und Waren</i>	3.172.174,13	0,00
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Sonstige Vermögensgegenstände	11,47	620,85
<i>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	1.708.267,84	2.765.690,81
	<b>4.880.453,44</b>	<b>2.766.311,66</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	26.238,09	5.794,09
Bilanzsumme	4.963.659,85	2.949.907,75

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>Passivseite</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Verlustvortrag	- 92.879,72	- 6.048,08
III. Jahresfehlbetrag	- 89.642,59	- 86.831,64
	2.817.477,69	2.907.120,28
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	7.800,00	6.600,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.336,45	36.187,47
2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.021.045,71	0,00
	2.138.382,16	36.187,47
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.963.659,85</b>	<b>2.949.907,75</b>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte		Abgang	Abreibung	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017
	Stand am 01.01.2017	Zugang	Abgang	Stand am 01.01.2017	Zugang	Abgang				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Sachanlagen</b>										
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.802,00	2.655,40	2.655,40	590,40	590,40	0,00	2.655,40	0,00	590,40	2.065,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	177.802,00	54.903,32	177.802,00	54.903,32	54.903,32	177.802,00	54.903,32	177.802,00	0,00	54.903,32
	177.802,00	57.558,72	177.802,00	57.558,72	57.558,72	177.802,00	57.558,72	177.802,00	590,40	56.968,32
<i>Insgesamt</i>	177.802,00	57.558,72	177.802,00	57.558,72	57.558,72	177.802,00	57.558,72	177.802,00	590,40	56.968,32



**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen**  
**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

---

Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen hat ihren Sitz in Donaueschingen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 714 091 eingetragen.

**A. Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss der Konversion- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren daher unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

*I. Anlagevermögen*

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten und soweit abnutzbar, unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

*II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

*III. Rückstellungen*

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

*IV. Verbindlichkeiten*

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen**  
**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

---

**C. Erläuterungen zur Bilanz**

<i>Verbindlichkeiten</i>	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Insgesamt	2.138.382,16	36.187,47
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	117.336,45	36.187,47
Davon mit einer Restlaufzeit bis ein Jahr	117.336,45	36.187,47
Davon gegenüber Gesellschaftern	92.015,03	35.887,59
 <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	 2.021.045,71	 0,00
Davon mit einer Restlaufzeit bis ein Jahr	21.045,71	0,00
Davon mit einer Restlaufzeit bis von zwei bis fünf Jahren	2.000.000,00	0,00
Davon gegenüber Gesellschaftern	2.019.833,33	0,00
Davon aus Steuern	16,72	0,00
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	295,66	0,00

**D. Sonstige Pflichtangaben**

*I. Mitglieder des Aufsichtsrates*

Oberbürgermeister Erik Pauly als Vorsitzender  
 Bürgermeister Bernhard Kaiser als stellvertretender Vorsitzender  
 Bauingenieur Marcus Greiner  
 Bankbetriebswirt Thomas Hauger  
 Dipl.-Betriebswirt (BA) Markus Kuttruff  
 Dipl.-Ing. Raumordnung Wolfgang Karrer  
 Bauingenieur (FH) Frank Wild  
 Arzt Michael Blaurock

*II. Mitglieder der Geschäftsführung*

Jurist Tobias Butsch  
 Dipl.-Ing. Raumplaner Jens Tempelmann - bis 31. Dezember 2017  
 Dipl.-Ing. Raumplaner Heinz Bunse

Die Angabe von Organbezügen unterbleibt im Hinblick auf § 286 Abs. 4 HGB.

**Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen**  
**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

---

*III.* Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt wurden keine gewerblichen Arbeitnehmer und 3 leitende Angestellte beschäftigt.

*IV.* Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr

Ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen 3.300,00 €

*V.* Gewinnverwendungsvorschlag

	<u>€</u>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-92.879,72
Jahresfehlbetrag	<u>-89.642,59</u>
Verlustvortrag auf neue Rechnung	<u><u>-182.522,31</u></u>

Donaueschingen, den 02. Mai 2018

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen  
Die Geschäftsführer

*gezeichnet*  
*Tobias Butsch*

*gezeichnet*  
*Heinz Bunse*

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Entwicklung

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Lage
4. Finanzielle Leistungsindikatoren
5. Gesamtaussage

III. Prognosebericht

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht
2. Chancenbericht
3. Gesamtaussage

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

**Grundlagen des Unternehmens**

**1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist eine Eigengesellschaft der Stadt Donaueschingen. Die Gesellschaft wurde zur Förderung städtebaulicher Ziele der Stadt Donaueschingen aus Anlass der Konversion ehemals militärisch, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen am 25. November 2015 mit notarieller Beurkundung des Gesellschaftsvertrages gegründet.

Die Gesellschaft verfolgt öffentliche Zwecke im Sinne des dritten Abschnitts des Gemeindewirtschaftsrechts der Gemeindeordnung Baden-Württemberg.

## **2. Entwicklung**

Gegenstand unserer Entwicklungstätigkeit ist das Entwerfen von städtebaulichen Konzepten im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischen Flächen sowie deren Ankauf, Veräußerung, Betreuung, Entwicklung, Verwaltung oder Vermietung. Des Weiteren sind auch Leistungen eines Erschließungs- bzw. Sanierungsträgers und/oder Entwicklungstreuhänders sowie die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung oder der Betrieb von Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen von der Entwicklungstätigkeit umfasst.

### **I. Wirtschaftsbericht**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Unsere Gesellschaft ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung direkt nicht abhängig.

#### **2. Geschäftsverlauf**

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war geprägt von intensiven vorbereitenden Handlungen - insbesondere Vertragsverhandlungen mit der BImA – zum Erwerb der innerstädtisch gelegenen Konversionsflächen. Die Vorbereitungshandlungen beinhalteten einerseits zeitintensive Vertragsverhandlungen, andererseits wurden innerstädtische Konzeptionen zur Gestaltung, Nutzung und zur Schaffung von infrastrukturellem Mehrwert konkretisiert. Ebenso wurde die künftige Vermarktung vorbereitet und Kontakte zu künftigen Kaufinteressenten geknüpft. Am 20. März 2017 wurde der notarielle Kaufvertrag über die Konversionsfläche beurkundet. Am 30.06.2017 wurde die erste Tranche für den Nordteil bezahlt. Demzufolge wurde die eigentliche operative Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 erst aufgenommen.

Insgesamt schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Verlust in Höhe von T€ 89,6 (im Vorjahr T€ 86,8) ab. Der Wirtschaftsplan ging von einem Gewinn 2017 in Höhe von T€ 421 aus.

Es fielen Vorlaufkosten sowie Kosten hinsichtlich des Grundstückerwerbs in Höhe von T€ 2.994,4 (im Vorjahr T€ 72,8) an. Dementsprechend erfolge eine Aktivierung im Bereich des Umlaufvermögens.

### **3. Lage**

#### **a) Ertragslage**

Die Ertragslage ist im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch bereits im Vorjahr im Wesentlichen bestimmt durch Vorlaufkosten, Erlöse wurden von T€ 65,3 erzielt. Die laufenden Aufwendungen im Bereich Personalkosten für die Geschäftsführungstätigkeit betragen T€ 14,3 (im Vorjahr T€ 14,2). Die sonstige Aufwendungen (Beratungs- und Jahresabschlusskosten) betragen T€ 12,7 (im Vorjahr T€ 51,4).

#### **b) Finanzlage**

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Unsere Kapitalstruktur im Geschäftsjahr 2017 weist Eigenkapital zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,8 Mio. € (im Vorjahr 2,9 Mio. €) aus. Dieses ist derzeit wesentlich durch die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von 3 Mio. € bestimmt.

Die Liquiditätslage ist daher als gesichert zu bezeichnen.

#### **c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft setzt sich aus liquiden Mitteln in Höhe von 1,7 Mio. € (im Vorjahr 2,8 Mio. €) und Umlaufvermögen in Höhe von T€ 3,2 (im Vorjahr T€ 0,0) zusammen.

Die Struktur unseres kurz- und mittelfristig gebundenen Vermögens und unserer Verbindlichkeiten halten wir für stabil.

### **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Orientierung für unsere interne Unternehmenssteuerung ist der vor dem Beginn des Geschäftsjahres aufgestellte Wirtschaftsplan und die darauf basierenden regelmäßigen Soll-Ist-Abgleiche.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf

- der Umsatzentwicklung
- dem Betriebsergebnis
- der zeitlichen Ablaufplanung der Umsetzung des Vermarktungskonzeptes der Konversionsflächen

Die zeitliche Ablaufplanung des Erwerbs der Konversionsflächen als wesentliche Voraussetzung des Unternehmenszwecks konkretisiert sich entsprechend dem Planansatz des Wirtschaftsplans 2017 auf den Beginn des Jahres 2017. Aufgrund der nicht realisierten Veräußerung von Grundstücken, weicht die IST-Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2017 von der geplanten Umsatz- und Betriebsergebnisentwicklung 2017 um T€ 500,0 ab.

## **5. Gesamtaussage**

Wir beurteilen den Fortschritt unseres unternehmerischen Engagements zur aktiven Gestaltung eines innovativen Infrastrukturkonzeptes im Rahmen der Konversion ehemals militärisch und in sonstiger Weise genutzter innerstädtischen Flächen als positiv. Der Zielerreichungsgrad liegt in der intern gesetzten Norm, die entstandene zeitliche Verschiebung des Flächenerwerbs bedingte sich in nicht vorhersehbaren politischen Ereignissen (Flüchtlingskrise).

## **II. Prognosebericht**

Mit Notartermin vom 20.03.2017 wurde die gesamte Fläche gekauft. Besitzübergang und Kaufpreiszahlung wird in drei Tranchen erfolgen. Der Besitzübergang und die Kaufpreiszahlung der ersten Tranche ist bereits in 2017 erfolgt. Die anderen beiden Tranchen erfolgen zum 01.01.2019 bzw. zum 30.06.2020.

Die Gesellschaft erstellt jeweils am Ende jedes Geschäftsjahres einen Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr, welcher die Erfolgsplanung sowie den dadurch erforderlichen Finanzierungsbedarf berücksichtigt:

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 nach Maßgabe des Wirtschaftsplans insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.327.

Der Umfang an geplanten Investitionsmaßnahmen in 2018 (Erwerb, Erschließungen, Abrisskosten, etc.) in Höhe von 3,0 Mio. € orientiert sich an dem derzeitigen Planungsszenario,

die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden der Bauabschnitte I, J, H und G des Rahmenplans (1. Tranche) in ein neues Nutzungskonzept mit anschließender Vermarktung zu überführen.

In der Folge sind laufende Aufwendungen im Gesamtvolumen von T€ 282 kalkuliert. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsgebäuden (T€ 49,5), Personalkosten (T€ 44,7), Zinsaufwand (T€ 30,0), sowie Beratungsleistungen, innerbetriebliche Leistungsverrechnungen und Versicherungen (T€ 137,8).

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2018 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.232 aus.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Wir werden nach derzeitigem Planungsstand auch zukünftig immer in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

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

### **1. Risikobericht**

#### **Branchenspezifische Risiken**

Aufgrund der spezifischen Aufgaben steht unsere Gesellschaft nicht im Wettbewerb mit anderen Anbietern.

#### **Ertragsorientierte Risiken**

Ertragsorientierte Risiken bestehen in der von diversen Unsicherheiten bestimmten zeitlichen Abwicklungsmöglichkeit zur Vermarktung der Grundstücksflächen. Aufgrund der Marktverhältnisse gehen wir von geringen Risiken hinsichtlich der Realisationschance der kalkulierten Grundstücksverkaufspreise aus. Die damit in Zusammenhang stehende Nachfrage nach Bauflächen bewerten wir äußerst positiv.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Des Weiteren könnte derzeit ein entstehender Liquiditätsbedarf durch die Gesellschafterin kurzfristig als Kredit zur Verfügung gestellt werden,

was der Interessenlage der gesellschaftsrechtlichen Konstellation einer Eigengesellschaft Rechnung trägt.

Währungsrisiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, bestehen nicht.

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend; es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten.

## **2. Chancenbericht**

Chancen zur wirtschaftlichen Entwicklung liegen in der Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des städteplanerischen Gesamtkonzeptes.

## **3. Gesamtaussage**

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

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

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der Stadt Donaueschingen.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Donaueschingen, den 2. Mai 2018

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen  
*Die Geschäftsführer*

Gezeichnet Tobias Butsch

Gezeichnet Heinz Bunse

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation anhand des folgenden Fragenkreises zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

*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?

*Es gibt eine Geschäftsordnung und zugewiesene Geschäftsbereiche. Die Geschäftsordnung wurde zum Jahresabschluss 2016 übersandt. Für den Aufsichtsrat gibt es keine Geschäftsordnung, aber den Gesellschaftsvertrag.*

Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung (Geschäftsanweisung)?

*nein*

Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens?

*ja*

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

*8 Protokolle wurden erstellt.*

- c) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen?

*Sowohl Geschäftsführer als auch Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Pauschalvergütung*

Falls nein, wie wird dies begründet?

*Herr Oberbürgermeister Pauly wurde per Weisungsbeschluss als Gesellschafter angewiesen, mit den Geschäftsführern einen Geschäftsführervertrag zu erstellen. Hier wurde auch die pauschale Vergütung geregelt.*

*Per Weisungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung wurde durch den Stadtrat festgelegt, wie hoch die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder (Sitzungsgeld) sein sollen.*

*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?

*Ja, die Geschäftsordnung, siehe oben*

Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

*Ja*

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

*Nein*

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

*Anhaltspunkte gab es bisher keine. In den regelmäßigen Geschäftsführertreffen wurde darauf hingewiesen. Alle Geschäftsführer sind städtische Mitarbeiter. Bei der Stadt ist die Korruptionsprävention in Dienstanweisungen geregelt.*

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?

*Ja, den Gesellschaftsvertrag*

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

*Nein*

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

*Ja, entsprechende Ablage in themenbezogenen Ordnern.*

*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?

*Ja. Nach langen Verhandlungsrunden konnte mit der BlmA ein Kaufvertrag hinsichtlich des Konversionsgeländes abgeschlossen werden. Auf diesen Vertrag*

*basieren die weiteren Planungen der GmbH, so zum Beispiel Bauleitplanung, Verkaufsplanung, Weiterveräußerungen usw.*

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

*Ja, aufgrund der mehrjährigen Ungewissheit hinsichtlich des Kaufvertragsabschlusses mit der BImA konnten die Planungen teilweise nur auf eine Prognose hin erstellt werden.*

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

*Ja. Per Dienstanweisung dürfen sich die Geschäftsführer den Mitarbeitern der Stadtverwaltung bedienen.*

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

*Ja, siehe 3c*

- e) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?

*Ja, siehe 3c*

Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

*Ja, siehe 3c*

- f) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens und umfasst es alle wesentlichen Unternehmensbereiche?

*Ja, Steuerberatungsgesellschaft LFK und Wirtschaftsprüfer, Herr Hengstler*

#### *Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem*

- a) Hat die Geschäftsleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

*Regelmäßige Geschäftsführertreffen, außerdem regelmäßige Treffen mit Vorsitzendem und stellvertretendem Vorsitzendem des Aufsichtsrats. Enge Zusammenarbeit mit LFK.*

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?

*Nach Ansicht der Geschäftsführung ja*

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

*Nein*

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

*Siehe 4a*

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

*Siehe 4a*

*Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate*

*keine*

*Fragenkreis 6: 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?

*Einmal ein Vertrag von ISTA, wo die Geschäftsführung aber die Unterzeichnungsvollmacht des Aufsichtsratsvorsitzenden vorab einholte und den Aufsichtsrat den Vertragsabschluss nachträglich genehmigte.*

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

*Dieser Fall trat bisher nicht ein.*

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

*Nein*

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

*Nein*

*Fragenkreis 7: 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?

*Ja, Wirtschaftsplanerstellung zusammen mit LFK*

- 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)?

*Nein*

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

*Ja*

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?

*Nein*

Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

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

*Nein*

*Fragenkreis 8: Vergaberegelungen*

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

*Nein*

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

*Ja*

*Fragenkreis 9: Berichterstattung an das Überwachungsorgan*

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

*Ja, fünf Aufsichtsratssitzungen*

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens?

*Ja, Wirtschaftsplan und Abschluss 2016, Wirtschaftsplan 2017 und 2018*

- 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?

*Ja*

*Ungewöhnliche, Risikoreiche Geschäftsvorfälle usw:*

*Nein*

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

*Es gab keinen Wunsch des Überwachungsorgans*

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

*Nein*

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

*Ja, es gibt eine D&O-Versicherung*

*Eine Selbstbeteiligung im Versicherungsfall ist nicht vereinbart.*

*Selbstbehalt: Erörterung: Nein. Vertragsabschlusskompetenz liegt gemäß Gesellschaftsvertrag hier bei der Geschäftsführung.*

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

*Es gab bisher keine Interessenkonflikte*

*Fragenkreis 10: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven*

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

*Nein*

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

*Nein*

- 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?

*Nein*

*Fragenkreis 11: Finanzierung*

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen?

*3 Millionen Stammkapital als Bareinlage und 2 Millionen Euro Kredit Stadt Donaueschingen*

Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

*Stammkapital und 2 Millionen Kredit Stadt Donaueschingen*

- b) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?

*2 Millionen Kredit Stadt Donaueschingen*

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

*Nein*

*Fragenkreis 12: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung*

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

*Nein*

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

*Ja*

*Fragenkreis 13: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit*

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens zusammen?

*3 Millionen Stammkapital, Ausgaben für laufende Betriebstätigkeiten 2017 + 2 Millionen Kredit Stadt Donaueschingen*

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

*Überweisung 2 Millionen Kredit Stadt Donaueschingen*

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

*Nein*

*Fragenkreis 14: 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?

*Das Konversionsgelände konnte erst 2017 erworben werden. Erst danach kann die GmbH weiterverkaufen und wieder Gewinne machen.*

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

*Es wird nur laufende Geschäftstätigkeit bedient*

*Fragenkreis 15: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage*

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

*Ausgaben für laufende Geschäftstätigkeiten. Einnahmen können erst ab 2018 generiert werden.*

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

*Zügiger Abbruch und Erschließung Nordfläche, Ausschreibung der Gebäude in der Villingener Straße zum Verkauf.*

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

An die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung in Anlehnung an § 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner 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 im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und den Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Deißlingen, den 14. Mai 2018

Paul Hengstler  
Wirtschaftsprüfer

---

## Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Firma, Rechtsform und Sitz	Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Donaueschingen
Gründung	Durch Gesellschaftsvertrag vom 25. November 2015 und Eintragung im Handelsregister am 11. Januar 2016
Handelsregister	Amtsgericht Freiburg im Breisgau Abteilung B Nr. 714 091
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung von städtebaulichen Zielen der Stadt Donaueschingen aus Anlass der Konversion ehemals militärisch, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzter Flächen auf dem Gebiet der Stadt Donaueschingen durch Städteplanung, sowie aus diesem Anlass der Ankauf, die Veräußerung, Betreuung, Entwicklung, Verwaltung und Vermietung bebauter und unbebauter Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie die Bereitstellung aller dazu gehörender Dienstleistungen gegenüber der Stadt Donaueschingen einschließlich Leistungen eines Erschließungs- bzw. Sanierungsträgers und/oder Entwicklungstreuhänders
Stammkapital und Gesellschafter	Das gesamte Stammkapital über € 3.000.000,00 wird durch die Stadt Donaueschingen gehalten.  Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft wurde am 16. Dezember 2015 voll einbezahlt.
Organe der Gesellschaft	Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat.
Geschäftsführung	Jurist Tobias Butsch Dipl.-Ing. Raumplaner Jens Tempelmann - bis 31. Dezember 2017 Dipl.-Ing. Raumplaner Heinz Bunse  Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.  In der Aufsichtsratssitzung vom 08. März 2016 wurde eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung beschlossen
Feststellung des Vorjahresabschlusses und andere wesentliche Beschlüsse:	Durch Gesellschafterbeschluss vom 28. April 2017 wurde der von Wirtschaftsprüfer Paul Hengstler geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss festgestellt. Die Ergebnisverwendung wurde dem Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung entsprechend beschlossen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2016 Entlastung erteilt.  In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Dezember 2017 wurde der vorgelegte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen.

Offenlegung des Vor-  
jahresabschlusses

Der Vorjahresabschluss wurde elektronisch beim Bundesanzeiger in  
der entsprechenden Form zur Offenlegung eingereicht.