

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005

Das Unternehmen wurde am 17.12.1996 gegründet. Es befasst sich mit dem Erwerb, der Baufreimachung, Bebauung, Veräußerung und Verwaltung von Grundbesitz.

Die in 1997 begonnenen Sanierungsarbeiten wurden in 2001 abgeschlossen. Die seit 1997 ebenfalls aufgenommenen Erschließungsmaßnahmen wurden auch im Jahre 2005 weiter fortgesetzt. Die gesamte Investition im Berichtsjahr für diesen Bereich belief sich auf rd. 667,9 T€. Diese Kosten erhöhen durch Aktivierung bei den unfertigen Leistungen den Anschaffungs- und Herstellungswert des Grundstückes. Der Ausweis erfolgt unter dieser Position, da das Gesamtgrundstück nach Parzellierung zur Veräußerung bestimmt ist und nicht der dauerhaften Nutzung für die Zwecke des Unternehmens dient.

Aufgrund der Verkäufe sind aus dem Bestand der unfertigen Erzeugnisse den zugehörigen Quadratmetern entsprechende Herstellungskosten als Abgang zu verbuchen gewesen, zu denen nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2005 noch Aufwendungen für weitere Erschließungsmaßnahmen stattfinden werden. Um zu einem handelsrechtlich zutreffenden Gewinnausweis zu gelangen, mussten für diese Grundstücksabgänge wie in den Vorjahren Rückstellungen für noch zu erwartende Erschließungskosten gebildet werden. Durch den fortschreitenden Herstellungsprozess baut sich diese Rückstellung kontinuierlich ab, im Jahr 2005 um rd. 205,8 T€. Sie beträgt Ende 2005 noch rd. 3.758,3 T€.

Die Entwicklung der Rückstellung für Erschließungskosten sowie die Abgänge der Grundstücke aus den Herstellungskosten wurden für die Jahre bis 2004 korrigiert. Die Korrektur war notwendig, weil die Berechnung der Rückstellungen jeweils auf die Summe aller veräußerten Grundstücke bezogen wurde und nicht auf die Menge des einzelnen Jahres. Dadurch kam es zu einer Wertverschiebung zwischen Rückstellungsbildung und -auflösung sowie Herstellungskosten und damit Kosten für abgegangene Grundstücke. Die Summe der Korrekturen über alle Jahre führt zu einem Gewinn in Höhe von ca. 25,4 T€.

Für den Verlust des Berichtsjahres 2005 waren die geringen Umsatzerlöse ausschlaggebend, die zur Kostendeckung nicht ausreichten. Der Rohertrag hätte im Jahr 2005 ca. 1,0 Mio. Euro betragen müssen, um die Zinsaufwendungen und die ausgewiesenen Gesellschaftskosten zu decken. Ab dem Folgejahr reicht ein Rohertrag von ca. 750,0 T€ aus, um ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen. Bei nicht ausreichenden Grundstücksverkäufen sind Verluste unvermeidlich.

Im Januar 2006 wurde von der Stadt Münster Grundsteuer für die Jahre 2001 bis 2005 nachgezogen. Die Nachzahlung wurde per 28.02.2006 in Höhe von ca. 487,0 T€ angefordert. Nach Einlegen von Rechtsbehelfen wurde die Nachzahlung um die Beträge des Jahres 2001 in Höhe von ca. 106,4 T€ korrigiert. Es bleibt im Jahr 2006 demnach bei einer Nachzahlung für 2002 bis 2005 in Höhe von ca. 390,6 T€. Der Betrag wird absprachegemäß in Teilzahlungen bis zum Ende des Jahres 2006 an die Stadt Münster gezahlt.

Das Unternehmen verfügt über einen Rahmenkredit, der nach erfolgter Grundstücksveräußerung getilgt wird. Da der Rohertrag aus den Grundstücksverkäufen nicht ausreicht hat, um die Gesellschaftskosten zu decken, führt die Tilgung aufgrund des gleichzeitigen Abbaus der Kreditlinie zu einer angespannten Liquiditätssituation. Insofern ist die Liquidität des Unternehmens angespannt. Durch den Geschäftszweck der Gesellschaft bedingt, das Grundstück zu sanieren, zu erschließen und anschließend zu vermarkten, können nach in 2000 ausgeglichenen Anlaufverlusten auch zukünftig noch Jahre mit Fehlbeträgen entstehen, wenn Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen hinter den Kosten zurückbleiben.

Die Gesellschafter haben der Gesellschaft im Dezember 2004 eine Kapitalrücklage von 10.800,0 T€ zur Verfügung gestellt. Die Mittel wurden vollständig zur Tilgung laufender Kredite verwandt.

Die Entwicklung im Jahre 2006 ist ein Spiegelbild der konjunkturellen Gesamtsituation. Die Investitionsbereitschaft potentieller Käufer ist weiterhin verhalten. Die Geschäftsführung arbeitet intensiv an einer Verbesserung der Absatzmöglichkeiten. Ziel für 2006 ist es, ein mindestens ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen.

Forschung und Entwicklung im üblichen Sinne betreibt die Gesellschaft nicht (§ 269 Abs. 2 Nr. 3 HGB). Gleichwohl dienen die getätigten Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen der Entwicklung eines modernen Gewerbeparks als Grundlage für die Bebauung durch entsprechende Investoren.

Münster, 25. April 2006

GfM Gewerbepark
Münster Loedenheide GmbH
Münster

Dr. Robbers

F. Knura

J. Hartung