

Anlage 1 zur Vorlage V/0421/2023

Anlage I.1.

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	112.092,07	110.060,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.084.695,98	1.156.748,19
2. Forderungen gegen Gesellschafter	28.375.962,24	10.573.450,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>23.257,08</u>	<u>0,00</u>
	30.483.915,30	11.730.198,19
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.034.896,75</u>	<u>378.288,41</u>
	<u>31.630.904,12</u>	<u>12.218.546,93</u>
	<u>31.630.904,12</u>	<u>12.218.546,93</u>

PASSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	3.169,51	741,18
Bilanzgewinn	<u>28.525,67</u>	<u>6.670,66</u>
	331.695,18	307.411,84
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	12.673,00	3.211,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>10.950,00</u>	<u>10.300,00</u>
	23.623,00	13.511,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	114.461,48	99.809,63
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319.917,13	33.108,82
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.443.645,09	1.191.755,64
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.397.562,24</u>	<u>10.572.950,00</u>
	31.275.585,94	11.897.624,09
	<u>31.630.904,12</u>	<u>12.218.546,93</u>

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	4.022.851,07	3.525.934,01
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.031,74	-24.210,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.440,77	66,43
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.926.065,55	3.429.395,81
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	100,66
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	68.961,69	62.488,12
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.035,16	19.879,56
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60.035,16	19.879,56
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.013,00	3.059,97
10. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	24.283,34	6.745,00
11. Gewinnvortrag	6.670,66	600,16
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-2.428,33	-674,50
13. Bilanzgewinn	<u>28.525,67</u>	<u>6.670,66</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

A. Allgemeine Angaben

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist im Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nummer HRB 79640 eingetragen.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen im Gesellschaftsvertrag aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat kein zu bilanzierendes Anlagevermögen.

Vorräte

Die unfertigen Leistungen sind zu Herstellungskosten bewertet, soweit nicht ein niedrigerer Wert zum Abschlussstichtag beizulegen war. Auf eine Einbeziehung von allgemeinen Kosten der Verwaltung oder Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten wurde verzichtet.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Posten des **Eigenkapitals** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Treuhandvermögen/ Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandeigentlich gehaltenes Vermögen (fiduziarische Treuhand) ist außerhalb der Bilanz auszuweisen, da ein Ausweis in der Bilanz der Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entgegenstehen würde. Treuhänderisch übernommene Verbindlichkeiten werden in der Bilanz passiviert, der korrespondierende Freistellungs- bzw. Erstattungsanspruch gegen den Treugeber wird aktiviert und nach allgemeinen Grundsätzen bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Forderungen

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** bestehen gegenüber Gesellschaftern.

Die **Forderungen gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 28.376 (Vorjahr: TEUR 10.573) beinhalten insbesondere Erstattungsansprüche der treuhänderisch aufgenommenen Verbindlichkeiten. Die Restlaufzeit korrespondiert mit den sonstigen Verbindlichkeiten im Verbindlichkeitsspiegel.

Eigenkapital

Das Stammkapital wurde von den Gesellschaftern eingezahlt.

Der in der Bilanz ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von EUR 28.525,67 (Vorjahr: EUR 6.670,66) beinhaltet einen Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 6.670,66 (Vorjahr: EUR 600,16) sowie Einstellungen in die satzungsmäßige Rücklage in Höhe von EUR 2.428,33 (Vorjahr: EUR 674,50).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen resultieren aus ungewissen Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Abschlusskosten sowie den Beratungskosten.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 13 betreffen den Veranlagungszeitraum 2021 und 2022 (Vorjahr: TEUR 3)

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeit kann dem Verbindlichkeitsspiegel entnommen werden.

Verbindlichkeitenspiegel						
	Stand 31.12.2022 €	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beiträge €	Art der Besiche- rung
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	Davon über 5 Jahre €		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Vorjahr)	114.461,48 (99.809,63)	114.461,48 (99.809,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	319.917,13 (33.108,82)	319.917,13 (33.108,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	2.443.645,09 (1.191.755,64)	2.443.645,09 (1.191.755,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	28.397.562,24 (10.572.950,00)	8.137.600,00 (0,00)	20.259.962,24 (10.572.950,00)	1.142.600,00 (2.161.500,00)	28.375.962,24 (10.572.950,00)	Bürgschaft
Summe (Summe Vorjahr)	31.275.585,94 (11.897.624,09)	11.015.623,70 (1.324.674,09)	20.259.962,24 (10.572.950,00)	1.142.600,00 (2.161.500,00)	28.375.962,24 (10.572.950,00)	

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen gegenüber Gesellschaftern und resultieren in voller Höhe aus Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen insbesondere mit TEUR 28.376 (Vorjahr: TEUR 10.573) im Rahmen der Finanzierung der Erschließungsprojekte treuhänderisch übernommene Bankverbindlichkeiten. Korrespondierend hierzu wird ein entsprechender Erstattungsanspruch in gleicher Höhe unter den Forderungen Gesellschafter ausgewiesen.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden mit den Gesellschaftern erzielt.

E. Sonstige Angaben

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 7. Es wurde für Abschlussprüfungsleistungen berechnet.

Treuhandvermögen

Die Gesellschaft führt treuhänderisch für verschiedene Kommunen Maßnahmen zum Erwerb, Freilegung und Baureifmachung von Flächen sowie Stadterneuerungsmaßnahmen durch. Das zum 31. Dezember 2022 verwaltete Treuhandvermögen (Bankkonten) umfasst EUR 7.505.987,41 (Banksalden).

Geschäftsführung

Herr **Henk Brockmeyer**, Bochum, Geschäftsführer NRW.URBAN Service GmbH (Dortmund), kaufmännische Bereiche Konzepte und Entwicklung und
Herr **Ludger Kloidt**, Krefeld, Geschäftsführer NRW.URBAN Service GmbH (Dortmund), Projektmanagement und Planung, Steuerung, Bau.

Die Geschäftsführer haben für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr keine Vergütung erhalten.

Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Mitarbeiter beschäftigt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den nach der Einstellung in die satzungsgemäßen Rücklagen verbleibenden Teil des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 21.855,01 auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, 31. März 2023
NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH



Ludger Kloidt
Geschäftsführer



Henk Brockmeyer
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2022 der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Unternehmen der NRW.URBAN Gruppe, bestehend aus NRW.URBAN Service GmbH, Dortmund, NRW.URBAN GmbH, Düsseldorf, NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Dortmund, NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, Düsseldorf, und der Starke Projekte GmbH, Düsseldorf, befassen sich als Beteiligungsunternehmen des Landes Nordrhein-Westfalen mit allen Themen rund um die Flächenentwicklung für Wohnen, Industrie und Gewerbe sowie für komplexe städtebauliche Vorhaben in NRW. Die NRW Kommunale Entwicklung GmbH bietet hierbei nordrhein-westfälischen Kommunen die Möglichkeit, über eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung städtebauliche Projekte über die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH in einem Inhouse-Verhältnis zu entwickeln. Mit der Geschäftsbesorgung für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH ist die NRW.URBAN Service GmbH beauftragt.

Die NRW Kommunale Entwicklung GmbH erbringt ihre Dienstleistungen gegenüber nordrhein-westfälischen Kommunen und kommunal nahestehenden Dritten, wie beispielsweise kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Stadtentwicklungsgesellschaften, in Zusammenhang mit der Baulandentwicklung sowie der Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Baulandflächen sowie verwandten Geschäften. Sie wird dabei als Treuhänder zur Baulandentwicklung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung von ihren Gesellschaftern beauftragt. Im Rahmen des Treuhandverhältnisses realisiert sie für die Kommunen den Grunderwerb und die Erschließung. Zur Finanzierung hat die Gesellschaft am 9./30. April 2020 einen Kreditrahmenvertrag mit der NRW.BANK, Anstalt des öffentlichen Rechts, Düsseldorf/Münster, über einen Kreditrahmen in Höhe von maximal T€ 200.000 abgeschlossen. Aus diesem Kreditrahmen kann die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH entsprechend den jeweiligen Projektfortschritten Mittel abrufen. Die sukzessive Rückführung der Darlehn erfolgt aus den Erlösen aus der Vermarktung der Baugrundstücke.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die allgemeinen Auswirkungen der andauernden Corona-Lage sowie die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und die damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche/gesamtgesellschaftliche Situation mit Energiekrise, Flüchtlingskrise und Inflation haben die Geschäftstätigkeit in 2022 weiterhin beeinträchtigt. Kommunen als überwiegende Geschäftspartner waren für die von der NRW.URBAN Gruppe vertretenen Themen im Bereich der Baulandentwicklung unterschiedlich handlungsfähig. Die benannten Krisen und die sich dynamisch veränderten Marktsituationen, beispielsweise hinsichtlich des Zinsumfeldes, der Ressourcenverfügbarkeit der Bauwirtschaft sowie der ökologischen und energetischen Anforderungen an Bauprojekte, haben auf kommunaler Seite zu Verzögerungen und Modifikationen in der Projektumsetzung geführt.

2.2 Geschäftsverlauf

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH war im Geschäftsjahr 2022 mit der Akquisition, Vorbereitung und Umsetzung von Projekten der kooperativen Baulandentwicklung und weiterer Dienstleistungsprojekte für die Gesellschafter beschäftigt.

Neben der Projektarbeit wurde die Übertragung weiterer Geschäftsanteile und die Aufnahme neuer Gesellschafter in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH vorbereitet und umgesetzt.

In 2022 wurden zehn weitere Kommunen Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH. Zum 31.12.2022 waren somit insgesamt 50 Kommunen Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH.

Neben der kooperativen Baulandentwicklung haben die Gesellschafter die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH mit 30 weiteren Projekten beauftragt.

Die weiterhin angespannte gesamtwirtschaftliche Lage führte dazu, dass die Umsatzziele nicht in voller Höhe erreicht werden konnten. Die Auftragslage war aber zu keinem Zeitpunkt angespannt und es konnte ein deutlicher Zuwachs zum Vorjahr erreicht werden.

a. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung in Höhe von 4.023 T€ (+ 497 T€ ggü. dem VJ) erzielt.

Neben den Umsatzerlösen wurden Vorräte in Höhe von 2 T€ (+ 26 T€ ggü. dem VJ) aufgebaut.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betragen 3.926 T€ (+ 497 T€ ggü. dem VJ), welche insbesondere mit 3.902 T€ (Vorjahr: 3.421 T€) die Geschäftsbesorgung durch die NRW.URBAN Service GmbH betreffen.

Nach sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 69 T€ schließt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 24 T€ ab.

Im Rahmen der Prognoseberichterstattung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022 war von moderat steigenden Umsatzerlösen ausgegangen worden. Diese Prognose ist trotz der gesamtwirtschaftliche/gesamtgemeinschaftliche Anspannungen mit deutlich steigenden Umsatzerlöse eingetreten.

b. Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 1.035 T€ (Vorjahr: 378 T€).

Es bestehen Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 28.376 T€ (Vorjahr: 10.573 T€); hiervon 11.253 T€ (Vorjahr: 8.023 T€) aus dem Kreditrahmenvertrag mit der NRW.BANK. Die zugeflossenen Mittel wurden insbesondere für Grundstückskäufe im Rahmen der Projektentwicklung zweckentsprechend verwendet.

c. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zum 31.12.2022 beträgt 31.631 T€ (Vorjahr: 12.219 T€).

Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Treuhandverbindlichkeiten von 10.573 T€ um 17.803 T€ auf 28.376 T€. Ursächlich hierfür ist insbesondere die weitere Inanspruchnahme der Mittel aus dem Kreditrahmenvertrag mit der NRW.BANK. Korrespondierend hierzu sind die unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Erstattungsansprüche gegen die Treugeber angestiegen.

Das Eigenkapital beträgt 332 T€ (Vorjahr: 307 T€). Dies entspricht, bezogen auf die Bilanzsumme, einer Eigenkapitalquote von rund 1 %. Zum Bilanzstichtag bestehen Treuhandverbindlichkeiten aus dem Kreditrahmenvertrag mit der NRW.BANK in Höhe von 11.253 T€ (Vorjahr: 8.023 T€), welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

d. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderung TEUR	Veränderung%
Umsatzerlöse (TEUR)	4.023	3.526	497	14%
Unfertige Leistungen (TEUR)	112	110	2	2%
Jahresergebnis (TEUR)	24	7	17	243%

Insgesamt beurteilen wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als zufriedenstellend.

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

Durch das attraktive Geschäftsmodell des Gesellschafterbeitritts und des ungebrochen großen Interesses der kommunalen Akteure an einem Gesellschaftsbeitritt, besteht die Chance auf Be-
trauung mit weiteren Projekten. Zudem wird durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter der Kreis der potenziellen Auftraggeber für weitere Projekte dauerhaft erhöht. Die zur Hebung dieser Chancen zusätzlich erforderlichen Ressourcen kann die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH flexibel über ihren Geschäftsbesorger zuführen. Die Ertragslage der Gesellschaft kann sich hierdurch nachhaltig verbessern.

3.2 Risikobericht

Die anhaltenden Krisen-Lagen und die dadurch verursachten Auswirkungen auf kommunaler Seite können weitere zeitliche Verzögerungen im Projektablauf der Flächenentwicklungsprojekte hervorrufen. Der erkennbar zurückgehende Immobilienmarkt mit einer reduzierten Nachfrage nach Wohngrundstücken wird erste Auswirkungen auf die Dynamik der Umsetzung der Flächenentwicklungsprojekte haben. Auf Grund des Geschäftsmodells bestehen keine grundlegenden Projektrealisierungsrisiken, sondern lediglich Risiken auf zeitverzögerte Umsätze im Einzelfall.

Weitere Risiken werden aktuell nicht gesehen. Insgesamt wirken sich die Risiken nur mittelbar auf den Geschäftsverlauf der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH aus.

3.3 Prognosebericht

In 2023 wird die Gesellschaft die Tätigkeiten in den bestehenden Projekten auf Grund des Projektzyklus intensivieren. Durch das anhaltende Interesse der Kommunen an den Förderangeboten des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere der kooperativen Baulandentwicklung, sowie der weiter wachsenden Zahl der Gesellschafter ist von der Betrauung mit weiteren Projekten auszugehen.

Insgesamt werden für 2023 moderat steigende Umsatzerlöse bei gleichbleibender Vermögens- und Finanzlage erwartet. Es wird ein positives Jahresergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2022 erwartet.

Düsseldorf, 31.03. 2023
NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH



Ludger Kloidt
(Geschäftsführer)



Henk Brockmeyer
(Geschäftsführer)