



Geschäftsbericht 2017

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	5
Standorte	13
Geschäftsleitung	14

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
Geschäftsentwicklung	15
Personal	17
Jahresergebnis	17
Vermögenslage	17
Finanzlage	18
Risikoberichterstattung	18
Ausblick/Chancen	19
Prognosebericht	19

Jahresabschluss

Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anlagespiegel	23
Anhang	24
Bericht des Aufsichtsrats	32
Bestätigungsvermerk	34

GESELLSCHAFTER UND IHRE ANTEILE AM STAMMKAPITAL

	Kapitalanteil
	TEuro
Land Baden-Württemberg	2.672,80
Banken	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	299,00
Sparkassenverband Baden-Württemberg, Stuttgart	107,12
Landkreis	
Neckar-Odenwald-Kreis	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt	16,12
Bäuerliche Berufsorganisationen	
Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Freiburg	4,16
Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V., Stuttgart	4,16
Bäuerliche Berufsorganisationen insgesamt	8,32
Landsiedlung	14,04
Insgesamt	3.120,00

AUFSICHTSRAT

- 2 Vertreter des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg
Friedlinde Gurr-Hirsch, Staatssekretärin - Vorsitzende -
Joachim Hauck, Ministerialdirigent
- 1 Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg
Walter Kortus, Ministerialrat - stv. Vorsitzender -
- 1 Vertreter der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank -
Walter Weik, Bankdirektor
- 1 Vertreter des Sparkassenverbands Baden-Württemberg
Dr. Harry Streib, Direktor, stv. Verbandsgeschäftsführer
- 1 Vertreter der Städte und Gemeinden
Michael Lutz, Bürgermeister der Stadt Waldenbuch
- 2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen
Werner Räßle, Präsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V.
Klaus Mugele, Vizepräsident des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.
- Als Sachverständige im Aufsichtsrat ohne Stimmrecht (§ 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages)
Albrecht Kümmel, Ministerialrat, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg
Luz Berendt, Präsident, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

ÖKOPOOL

Ingenieurbiologische Maßnahmen an der Rottum zur Aufwertung und Sicherung des Fließgewässers, Umwandlung von Acker in Grünland im Überschwemmungsbereich und Anlage eines Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Ufergehölzen und einer Hochstaudenflur.



Situation vor Beginn der ingenieurbiologischen Maßnahmen an der Rottum.





AFP-FÖRDERUNG

Von der Landsiedlung betreuter besonders tiergerechter Milchviehstall.

Der Laufhof befindet sich zwischen den beiden Gebäuden des mehrhäusigen Stalls und ist nicht überdacht.

BETRIEBS- UND REGIONALMANAGEMENT

Das Land Baden-Württemberg vertreten durch das Ministerium für Finanzen hat die Landsiedlung mit dem Grunderwerb für ein Ersatzgelände für den Flugplatz Renningen-Malmsheim beauftragt.

Anfang Mai 2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger in Haiterbach über den Stand der Planungen informiert.



FLURNEUORDNUNG

In der Zusammenlegung Enzklösterle erfolgt wie bei den anderen Schwarzwaldverfahren die Erschließung von Höfen und der bewirtschafteten Flächen.



MANAGEMENT BERATUNGSPROJEKTE

Schwerpunkt des Projekts „Haltung unkupierter Legehennen“, im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, war die Beratung und Information der Legehennenhalter.





FLÄCHENMANAGEMENT

Windpark Tegelberg, Donzdorf

Planung und Bauleitung der Verkehrsweginfrastruktur, Rodungsplanung, Flächensicherung/Flächenmanagement im Auftrag der WEBW Neue Energie GmbH.



KOMMUNALE DIENSTLEISTUNGEN

Stadt Heubach
Städtebauliche Erneuerungsmaß-
nahme "Kernstadt Hauptstraße
und Umgebung"



Neubau der Pumptrack-Anlage
gefördert im Rahmen des Bund-
länderprogramms Soziale Stadt.



Stadt Schorndorf
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Weststadt II"



Teilneuordnung und Umbau der so-
genannten "Postarkaden" in dem Gebäu-
de Karlstraße 3.

Gemeinde Braunsbach
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Ortsmitte"



Wiederaufbau und Neugestaltung
der Ortsmitte Braunsbach nach
der Flutkatastrophe.



BAULANDENTWICKLUNG

Baugebiet "Leimengrube"
Erschließung 3. Bauabschnitt
in Waldbrunn-Waldkatzenbach.

ERÖFFNUNG REGIONALBÜRO OBERSCHWABEN



Die Aufsichtsratsvorsitzende der Landsiedlung, Frau Staatssekretärin Friedlinde Gurr-Hirsch, MdL, eröffnete das neue Regionalbüro Oberschwaben in Ummendorf bei Biberach

am 13.07.2017 und begrüßte hierzu zahlreiche Gäste.

U.a. Herrn Josef Rief, MdB, Herrn Thomas Dörflinger, MdL und stellvertretender Bürgermeister, Herrn Regio-

naldirektor Wilfried Franke, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Vertreter der Landwirtschafts- und Naturschutzverwaltung sowie des bauerlichen Berufsstandes.

In ihrer Rede wies Frau Gurr-Hirsch insbesondere darauf hin, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Aufgabenbereichen Ökopool und Baulanderschließung die Dienstleistungen vom Büro Oberschwaben aus landesweit anbieten werden.

Die Landsiedlung hat ihre Fachkompetenz in diesen Bereichen im neuen Büro gebündelt.

Von links: Ralf Flinspach (LS), Gerhard Kottek (LS), Staatssekretärin Friedlinde Gurr-Hirsch, Birgit Ewert (LS), MdL Thomas Dörflinger, Bernhard Kübler (LS)

DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER LANDSIEDLUNG

Qualifikationen im Bereich LS00 "Finanzen, Personal, Recht":

- ▶ Dipl. Betriebswirt (FH)
- ▶ Volljurist
- ▶ Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft

Qualifikationen im Bereich LS21 "Landwirtschaft und Agrarstruktur":

- ▶ Dipl. Agraringenieure (Universität und FH)
- ▶ Dipl. Ing. / M.Sc. Agrarökonomie
- ▶ Dipl. Ing., Garten- und Landschaftsarchitektur
- ▶ Master of Business Administration in Regional Management (MBA)
- ▶ Dipl. Verwaltungswirt (FH)
- ▶ Regionalberater
- ▶ Mediator empathische Mediation
- ▶ Vermessungstechniker

Qualifikationen im Bereich LS22 "Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung":

- ▶ Dipl. Ing. Landwirtschaft (FH)
- ▶ Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- ▶ Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- ▶ Dipl. Ing. Architektur
- ▶ Dipl. Bauingenieur (FH)
- ▶ Dipl. Betriebswirt (FH), Fachrichtung Siedlungswasserwirtschaft, Gewässerschutz-, Abfall- und Immissionsschutzbeauftragte
- ▶ M.Sc. Stadt- und Raumplanung
- ▶ B.Sc. BWL (Bau und Immobilien)
- ▶ Diplom -Geograf
- ▶ Technischer Zeichner

DIE LANDSIEDLUNG VOR ORT

● Sitz:

70176 Stuttgart, Herzogstraße 6A
Fon 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195
www.landsiedlung.de

▲ Regionalbüros:

78166 Donaueschingen, Schulstraße 4
Fon 0771 8314-0, Fax 0771 8314-50

79104 Freiburg i. Brsg.,
Habsburger Straße 125
Fon 0761 36897-0, Fax 0761 24134

Oberschwaben

88444 Ummendorf, Riedweg 2
Fon 07351 352310-0
Fax 07351 352310-8



Stuttgart



▲ Freiburg

▲ Donaueschingen

▲ Ummendorf



GESCHÄFTSLEITUNG

Bernhard Kübler
Geschäftsführer



Reinhold Barner
Prokurist



Dr. Hans-Peter Maurer
Prokurist



Markus Schnabel
Prokurist

LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2017 hat sich mit einem Plus von 2,2 % erneut beschleunigt. In Baden-Württemberg dürfte sich das Bruttonozialprodukt nach aktueller Prognose zum Berichtsstand gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % gesteigert haben.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg ist gegenüber 2016 bis zum 3. Quartal um rd. 15,5 % und damit erheblich gestiegen. Im Bereich öffentlich-rechtlicher Aufträge im Straßenbau sinkt die Umsatzsteigerung mit 9,5 % in den ersten drei Quartalen etwas gegenüber dem Vorjahr.

Bundesweit hat sich im Wirtschaftsjahr 2016/17 die wirtschaftliche Situation der deutschen Landwirtschaft in wichtigen Betriebszweigen erholt. Das Gewinnniveau vor den beiden vorangegangenen Krisenjahren wird allerdings noch deutlich verfehlt. Bezogen auf eine Arbeitskraft (AK) erzielten die Hauptideerwerbsbetriebe in Deutschland mit 38.900 € im Durchschnitt ein um 34,9 % besseres Ergebnis als im vorhergehenden Wirtschaftsjahr. Ursächlich sind vor allem die Entwicklungen der Märkte für tierische Produkte; so profitierten die Milchviehbetriebe von einem um 14 % gestiegenen Milcherzeugerpreis.

In der Landwirtschaft Baden-Württembergs wirken sich die Erzeugerpreise für tierische Produkte positiv auf die Erlöse aus. Im Wirtschaftsjahr 2016/2017 haben sich die Ergebnisse nach sehr schlechten Vorjahren auf 49.860 € (Vorjahr 38.380 €) verbessert (+ 29,9 %) und je Hauptideerwerbsbetrieb konnten im Schnitt 11.200 € Eigenkapital gebildet werden.

Geschäftsentwicklung

Die Erlöse in fast allen Profitcentern und Sparten lagen im bzw. über Plan. In Summe lagen die bilanziellen Umsatzerlöse in 2017 mit TEUR 10.844 um 17,4 % über Vorjahresniveau.

Der Rohertrag 2017 übertraf den Vorjahreswert um ca. 9 %.

Die Personalkosten lagen rd. 4,6 % unter Plan und knapp 5 % über dem Vorjahr, wobei sich die Mitarbeiterzahl um 4 Arbeitskräfte erhöhte. Die Verwaltungskosten lagen unwesentlich über der Planung.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaft und Agrarstruktur konnte die Planungen insgesamt deutlich übertreffen.

In der Sparte AFP wurden weitere Verbesserungen und Kosteneinsparungen erzielt, so dass der geplante Jahresfehlbetrag um ca. 44 % unterschritten wurde.

In der Sparte Flächen und Höfe wurden die Planzahlen um ca. 85 % übertroffen. In 2017 wurden 89 Prüfungsfälle zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorgelegt, wobei in 21 Fällen das Vorkaufsrecht - teilweise auf hohem Preisniveau - ausgeübt wurde.

Die Erlöse aus Bodenfondsumsätzen (An- und Verkauf ohne VKR) liegen ca. 29 % über Plan, jedoch knapp unter Vorjahresniveau (-6,3 %).

Die im Aufbau befindliche Sparte Ökopool konnte das geplante Ergebnis noch nicht erreichen und schloss gering negativ ab, wobei einige interessante Projekte auf den Weg gebracht wurden, welche künftig ordentliche Deckungsbeiträge beisteuern werden.

Die Sparte Beratung konnte die Planziele ebenfalls deutlich übertreffen.

Das Ergebnis im Profitcenter Flurneuordnung und Landentwicklung bildet die Ergebnisse der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip ab, wobei in 2018 bei der Schlussabrechnung für 2017 noch Kosten aus 2017 nachberechnet werden müssen.

Der Geschäftsbereich „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ konnte das angestrebte Ergebnis nach Umlagen insgesamt deutlich übertreffen.

Die Abteilung Flächenmanagement konnte das Planergebnis nach Umlagen nicht erreichen, was wesentlich auf die geringeren Erträge von der Tochtergesellschaft WEBW zurückzuführen ist.

Die Sparte Grundstücksankäufe für Infrastrukturmaßnahmen konnte den geplanten Fehlbetrag verringern und mit einer schwarzen Null abschließen. Die Sparte entwickelt sich stetig positiv, so dass künftig keine Verluste in diesem Bereich anfallen dürften.

In der Abteilung Grundstücksentwicklung konnten das geplante positive Gesamtergebnis durch bessere Ergebnisse in allen Sparten übertroffen werden (+ 34,4 %).

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH zeichnet sich ab, dass die Neuorientierung notwendig war, aber es doch einige Zeit benötigt um die neuen Geschäftsfelder zum Erfolg zu führen.

Die Tochtergesellschaft Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH hat die Zahl der eigenen Mitarbeiter im Planungsbereich erhöht. Es wird ein positives, mindestens plangemäßes Wirtschaftsergebnis für 2017 erwartet.

Der Geschäftsbetrieb der Tochtergesellschaft AgriBW GmbH wird mit sehr niedrigen Umsätzen im Beratungsbereich aufrechterhalten. Das Gesellschafterdarlehen wurde weiter getilgt, so dass bei der Landsiedlung die Wertberichtigung entsprechend gekürzt werden konnte.

Personal

Das externe Personalwesen wurde zu Beginn des Jahres 2017 zurückgeholt und wird seither eigenständig von einer Mitarbeiterin vollumfänglich betreut.

Am Jahresende waren 50 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 46) beschäftigt, von denen 13 Teilzeitbeschäftigte und 5 als Aushilfen arbeiten. Die Altersteilzeit eines Mitarbeiters wurde vertragsgemäß beendet.

Der Anteil der Frauen stieg auf 56 % (VJ 50 %). Zwei Mitarbeiterinnen sind in Elternzeit.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2017 hat die Planung 2017 und das Jahr 2016 deutlich übertraffen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 70,5 Mio. Euro (i.V. 68,8 Mio. Euro), wobei auf der Aktivseite 68,5 Mio. Euro (i.V. 66,7 Mio. Euro) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 63,1 Mio. Euro (i.V. 62,4 Mio. Euro) Eigenkapital und 4,4 Mio. Euro (i.V. 4,9 Mio. Euro) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 89,5 % (i.V. rd. 91 %).

Die unternehmerischen Beteiligungen an anderen Unternehmen mit Garantiedividenden bestehen weiterhin und sollen auch mindestens mittelfristig beibehalten werden.

Die Summe der kapital- und zweckgebundenen Rücklagen des Bodenfonds erhöhten sich um € 0,3 Mio. auf € 52,4 Mio.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen € 6,7 Mio.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Liquidität war stets in ausreichendem Umfang gegeben. Als Liquiditätsreserve steht ein bisher nicht in Anspruch genommener Kontokorrentrahmen im siebenstelligen Bereich zu Verfügung.

Risikoberichterstattung

Das Personalausfall- und Terminrisiko in einigen Geschäftsfeldern konnte durch Zuerwerb von zwei Gesellschaften (Anfang 2018) im Bereich Kommunale Dienstleistungen deutlich reduziert werden.

Im Rahmen eines arbeitsgerichtlichen Verfahrens wurde festgestellt, dass ein Beschäftigter unberechtigt auf Geschäftsgeheimnisse des Unternehmens zugegriffen hat, die erforderlichen Maßnahmen wurden veranlasst.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW verläuft die Umstellung der Aufgabenschwerpunkte und der Akquisition neuer Projekte schleppend, deshalb werden für das Unternehmensergebnis 2018 keine Erlöse aus dieser Beteiligung eingeplant.

Das Geschäftsergebnis der Tochter AgriBW verlief gegenüber der Planung deutlich besser, sodass das ausgebrachte Gesellschafterdarlehen weiter zurückgeführt werden konnte. Die Wertberichtigung wurde entsprechend angepasst.

Im Frühsommer 2017 fanden Gespräche mit der Geschäftsführung der Golfpark Tutschfelden AG über die Rückführung eines Darlehens, welche zum 31.12.2019 ausläuft, und die Begleichung sonstiger Forderungen, statt.

Dabei wurde mitgeteilt, dass die ursprünglichen Planzahlen (Mitgliederzahlen und Anteilsverkäufe) weiterhin deutlich hinter den Erwartungen zurückblieben. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde um die Verlängerung des Darlehens über 2019 hinaus nachgefragt. Eine Entscheidung hierüber wurde noch nicht getroffen.

Die sonstigen Forderungen gegen die Golfpark Tutschfelden AG wurden vorsorglich entsprechend wertberichtigt.

Erhebliche oder existenzielle Risiken für das Unternehmen bestehen nicht.

Ausblick/Chancen

Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Flächenbestand zu Lasten der Liquidität weiter ausgebaut.

Künftig sollten im Rahmen des Gesellschaftszwecks zur Aufstockung von landwirtschaftlichen Betrieben wieder größere Flächen veräußert werden, nachdem sich die Ertragslage der Agrar-Betriebe wieder verbessert hat.

Im Bereich Flächenmanagement laufen Gespräche, wie das Unternehmen für Aufgaben im Kompensationsmanagement und zur Bodenbevorratung für den Baulandbedarf verstärkt eingesetzt werden kann.

Durch eine erhebliche Personal- und Mittelaufstockung im Straßenbau für Baden-Württemberg wird eine starke Zunahme des Auftragsbestandes in den kommenden Jahren erwartet, ggfs. ist hier ein weiterer Ausbau des Mitarbeiterbestandes notwendig.

Durch Erwerb von zwei etablierten Gesellschaften im Bereich Kommunale Dienstleistungen konnte eine erhebliche Stärkung dieses wachsenden Geschäftsfeldes erfolgen.

Prognosebericht

Für das Wirtschaftsjahr 2018 ist durch die erfolgten starken Investitionen in Personal und die Schwerpunktbildung in die Kommunale Dienstleistungen mit einem Rückgang der Erträge zu rechnen.

Aufgrund der noch nicht absehbaren Beteiligungserträge vor allem aus der WEBW wurden die Ziele für 2018 deutlich zurückgenommen.

Das Wirtschaftsjahr 2018 ist daher mit einem moderaten Gewinn geplant.

Stuttgart, den 02. März 2018

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2017**AKTIVA**

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.850,00	10.574,00
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	89.114,91	150.008,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.384,00	48.811,00
	143.498,91	198.819,91
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	32.037,50	32.037,50
Beteiligungen	1.831.948,25	1.831.948,25
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	1.457,21	1.802,33
	1.879.408,65	1.879.753,77
	2.027.757,56	2.089.147,68
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.876.100,23	52.572.829,00
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	0,00	736.969,20
Übrige unfertige Leistungen	1.110.850,62	1.440.532,55
Andere Vorräte	1.168.809,16	2.812,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	144.619,58
	60.155.760,01	54.897.762,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	35.092,57	49.959,61
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	768.661,65	376.010,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	626.927,31	426.691,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.106.016,21	1.309.510,08
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	277.826,29	553.555,56
Sonstige Vermögensgegenstände	252.984,88	279.284,31
	3.067.508,91	2.995.011,33
Flüssige Mittel	5.204.626,80	8.433.623,45
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	240,00
	70.455.653,28	68.415.784,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017		2016	
	davon Bodenfonds		davon Bodenfonds	
	EURO	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse	3.697.401,70	10.844.191,62	2.964.372,72	9.235.706,24
Erhöhung/Minderung (-) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0,00	99.346,03	0,00	-1.015.088,19
Sonstige betriebliche Erträge	63.112,68	1.479.949,35	83.066,54	1.290.189,27
	3.760.514,38	12.423.487,00	3.047.439,26	9.510.807,32
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.488.023,11	6.998.332,72	2.827.371,68	4.533.852,46
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		2.603.910,04		2.491.555,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		623.911,15		583.213,35
	0,00	3.227.821,19	0,00	3.074.768,73
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
		36.257,96		53.006,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.474,47	1.127.146,11	13.242,17	985.749,55
	255.016,80	1.033.929,02	206.825,41	863.429,67
Erträge aus Beteiligungen				
		71.006,08		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.336,80	70.708,63	64.843,00	73.742,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150,00	10.745,96		7.343,65
	51.186,80	130.968,75	64.843,00	137.404,58
Steuern vom Einkommen und Ertrag				
		194.084,50		171.557,20
Ergebnis nach Steuern	306.203,60	970.813,27	271.668,41	829.277,05
Sonstige Steuern		50.820,37		48.920,61
Jahresüberschuss	306.203,60	919.992,90	271.668,41	780.356,44
Gewinnvortrag		0,00		226.970,32
Einstellung in Gewinnrücklagen in zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-				
	-306.203,60	-306.203,60	-271.668,41	-271.668,41
Bilanzgewinn	0,00	613.789,30	0,00	735.658,35

ANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2017

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	49.845,00	554,00	0,00	50.399,00	39.271,00	6.278,00	0,00	45.549,00	4.850,00	10.574,00
SACHANLAGEN										
Grundstücke und Bauten										
einschließlich der Bauten										
auf fremden Grundstücken	1.656.199,54	0,00	334.271,96	1.321.927,58	1.506.190,63	8.922,00	282.299,96	1.232.812,67	89.114,91	150.008,91
Andere Anlagen, Betriebs-										
und Geschäftsausstattung	126.196,11	26.630,96	9.271,64	143.555,43	77.385,11	21.057,96	9.271,64	89.171,43	54.384,00	48.811,00
	1.782.395,65	26.630,96	343.543,60	1.465.483,01	1.583.575,74	29.979,96	291.571,60	1.321.984,10	143.498,91	198.819,91
FINANZANLAGEN										
Anteile verbundene										
Unternehmen	32.037,50	0,00	0,00	32.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	32.037,50	32.037,50
Beteiligungen	1.995.118,98	0,00	0,00	1.995.118,98	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	1.831.948,25	1.831.948,25
Wertpapiere des										
Anlagevermögens	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen										
	1.802,33	0,00	345,12	1.457,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.457,21	2.147,45
	2.042.924,50	0,00	345,12	2.042.579,38	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	1.879.408,65	1.880.098,89
	3.875.165,15	27.184,96	343.888,72	3.558.461,39	1.786.017,47	36.257,96	291.571,60	1.530.703,83	2.027.757,56	2.089.492,80

ANHANG

Allgemeine Angaben

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hat ihren Sitz in Stuttgart und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart (HRB Reg.Nr. 4880).

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen der Satzung / des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, als auch der „Allgemeine Weisung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 16 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH“ vom 20. November 2015 aufgestellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen aufgrund der besonderen Erfordernisse der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die Vermögens- und Schuldposten sowie die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der gesetzlich gebundenen Vermögensmasse Bodenfonds. Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der in die zweckgebundene Rücklage Bodenfonds vorzunehmenden Einstellung aufgestellt worden.

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Bewertung der **Sachanlagen** erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Methode über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Abschreibungen erfolgten pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 100,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 100,01 und EUR 410,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des **Anlagevermögens** über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke des Bodenfonds und der Grundstücke im eigenen Risiko der Gesellschaft sind als Vorratsvermögen erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurden soweit erforderlich gebildet. Die unfertigen Leistungen enthalten zum einen noch nicht abgerechnete Betreuungs- und Entwicklungsleistungen aus Grundstückszusammenlegungen sowie Städtebau und Gemeindeentwicklung. Grundlage für die Bewertung der unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten bilden Aufwendungen aus Fremdleistungen und eigene Personalkosten auf Basis von Ist-Stunden. Im Vergleich mit dem jeweiligen Honorarvolumen abhängig vom Leistungsstand wird hierbei ggf. eine verlustfreie Bewertung vorgenommen. Zum anderen sind in den unfertigen Leistungen Betreuungsleistungen im Rahmen von Agrarförderungsprogrammen enthalten. Diese werden auf Basis des erfahrungsgemäß anfallenden Arbeitsaufwands/der Personalkosten nach Verfahrensfortschritt typisiert und gestaffelt bewertet.

Bei den Erschließungsmaßnahmen werden anfallende Fremdkapitalzinsen aus den Projektfinanzierungen als Aufwendungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen aktiviert.

Im Posten Andere Vorräte sind Ökopunkte bilanziert, die für Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), verwendet werden können. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Pensionsverpflichtungen** werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem prognostizierten BilMoG-Rechnungszins, der sich basierend auf dem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 3,68 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,80 % zugrunde gelegt. Bei einer Bewertung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (2,81 %) hätte sich eine um TEUR 10 höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind gemäß tariflicher und individualvertraglicher Vereinbarung bei der VBL für eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung versichert. Die aktuelle Satzung findet auf die Versicherungsverhältnisse Anwendung. Die zu erwartenden Zusatzversorgungsleistungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden von den Zusatzversorgungsanstalten getragen. Weitere Kosten sind vom Arbeitgeber zurzeit nicht zu entrichten. Die von der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Nach Auffassung des Hauptfachausschusses (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) sind die subsidiären Versorgungsverpflichtungen gegenüber den Angestellten und deren Hinterbliebenen sowohl im Falle bereits laufender Rentenzahlungen durch die Versorgungskasse als auch bei Versorgungsanwartschaften als mittelbare Versorgungszusagen seitens der Landsiedlung als öffentlicher Arbeitgeber zu bewerten. Demnach besteht unter den sonstigen Voraussetzungen eine Anhangsangabepflichtung nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB, da die Gesellschaft bezüglich dieser Verpflichtungen vom Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 EGHGB Gebrauch macht und Rückstellungen hierfür nicht bildet.

Die Steuerrückstellungen sind in Höhe des voraussichtlichen Anfalls aufgrund

des steuerlichen Gewinns dotiert.

Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutsche Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden netto ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel auf Seite 23 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Fristigkeiten auf:

	Bilanzwert 31.12.2017	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.430.681,53	1.430.681,53	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.106.016,21	4.595,37	1.101.420,84
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	277.826,29	230.826,29	47.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	252.984,88	252.984,88	0,00

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Forderungen aus Pachtverhältnissen, aus Grundstücksverkäufen und aus Betreuungstätigkeit.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 31 (i.V. TEUR 254).

Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-14.040,00	-14.040,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	47.203.070,48	46.896.866,88
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	6.673.641,77	6.093.281,42
Bilanzgewinn	613.789,30	735.658,35
	63.111.445,99	62.346.751,09

Die Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds- entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	2017	2016
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	46.896.866,88	46.625.198,47
Einstellung	306.203,60	271.688,41
Stand 31. Dezember	47.203.070,48	46.896.866,88

In die **Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-** wurde das laufende Ergebnis aus der Bewirtschaftung im Berichtsjahr in Höhe von EUR 306.203,60 (i.V. EUR 271.688,41) eingestellt.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2017 auf EUR 613.789,30.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 779,5), ausstehende Rechnungen (TEUR 148) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben,

Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 591). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 148 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.065 für die erwarteten Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle **Verbindlichkeiten** haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen dem handels- und dem steuerbilanziellen Ansatz nur für den partiell steuerpflichtigen Bereich der Gesellschaft, d. h. innerhalb der Sachanlagen, ermittelt. Steuerliche Verlustvorträge sind nicht vorhanden. Der für die Bewertung grundsätzlich zu Grunde zu legende Steuersatz beträgt 30,53 %. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	3.487	3.406
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.795	4.525
Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen	738	493
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	824	812
	10.844	9.236

Sonstige betriebliche Erträge

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 1.480 (i.V. TEUR 1.290) sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 274 (i.V. TEUR 28).

Erträge aus Beteiligungen

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit EUR 71.006,08 (i.V. EUR 71.006,08) Garantiedividenden von ehemals verbundenen Unternehmen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 71, bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 50.421,01 (i.V. EUR 61.566,84) und Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von EUR 17.014,32

Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

Die Gesellschaft ist unverändert am Stammkapital der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen Verwaltungs GmbH mit Sitz in Oberderdingen mit 30 % (EUR 9.204,25) beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 31. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 betrug TEUR 48 (i.V. TEUR 48). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von EUR 403,18 (2015: EUR 398,45) ab.

Darüber hinaus besteht eine atypisch stille Beteiligung an der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen GmbH & Co. KG, Oberderdingen, mit einer Einlage von EUR 145.718,19. Die Einlage der Gesellschaft wurde am 4. Januar 1999 geleistet. Das Eigenkapital zum Schluss des Wirtschaftsjahres 2016 betrug TEUR 681 (i.V. TEUR 731). In den Vorjahren wurde diese Beteiligung auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00 abgeschrieben.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus als unbeschränkt haftende Gesellschafterin an der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH / Golfpark Tutschfelden AG GbR beteiligt. Sitz der Gesellschaft ist Herbolzheim/Baden. Die Landsiedlung ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 7.037,50 (70,38 %) beteiligt. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbetrag zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 betrug TEUR 22 (i.V. TEUR 32).

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von EUR 10.589,25 (2015: EUR 13.140,71) ab.

Die Gesellschaft ist seit 2010 mit einem Nennbetrag von EUR 10.000,00 (33,33 %) an der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern, beteiligt. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 betrug TEUR 175 (2014: TEUR 104). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 71 (i.V. TEUR 132) ab.

Im September 2011 gründete die Landsiedlung zusammen mit einem weiteren Gesellschafter die WEBW Windenergie Baden-Württemberg GmbH mit Sitz in Stuttgart. Der Geschäftsanteil hat einen Nennwert von EUR 25.000,00 (50 %). Das Eigenkapital zum 31.12.2016 weist einen nicht gedeckten Fehlbetrag von TEUR 17 (i.V. TEUR 343) aus. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 326 (i.V. TEUR 699) ab. Im Jahr 2016 wurden

der Gesellschaftsvertrag und die Firmierung (jetzt WEBW Neue Energie GmbH) geändert.

Im Dezember 2014 gründete die Landsiedlung als alleiniger Gesellschafter die AgriBW GmbH mit Sitz in Stuttgart. Das Eigenkapital hat einen Nennwert von EUR 25.000,00 (100 %). Der Geschäftsbetrieb wurde im Januar 2015 aufgenommen und zum 31.12.2016 mangels kostendeckender Aufträge wieder eingestellt bzw. stillgelegt.

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 48,75 Mitarbeiter (i.V. 45,5), das entsprach 40,28 Vollzeitbeschäftigten (i.V. 38,38). Davon waren 12,00 Teilzeitbeschäftigte (i.V. 9,25) und 4,75 Aushilfen (i.V. 3,25), 2 Mitarbeiterinnen (i.V. 2) sind im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von EUR 501,89 (i.V. TEUR 44).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 7 (i.V. TEUR 12). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 1.365 (für die Laufzeit bis 2021, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 49.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:

Bernhard Kübler, Besigheim

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Berichtszeitraum TEUR 167 (i. V.: TEUR 194), davon Grundvergütung in Höhe von TEUR 116, erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 35 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 16.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 12 (i.V. TEUR 16). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 159).

Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr Bezüge von insgesamt EUR 1.109,50 (i.V. EUR 1.500,00).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr TEUR 32,5. Diese verteilen sich wie folgt:

	2017
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	27,5
Steuerberatungsleistungen	3,5
Andere Bestätigungsleistungen	1,5
	32,5

Nachtgrasbericht

Am 15. Januar 2018 wurden die Gesellschaften Rüdiger Kunst Kommunal Konzept GmbH sowie die Kommunale Stadterneuerung GmbH vollständig erworben.

Stuttgart, 23. März 2018

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat überzeugte sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, insbesondere im Rahmen der Tätigkeit des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats, von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2017 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 22.05. und 06.11.2017 sowie des Aufsichtsrats am 04.07. und 07.12.2017.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 04.07.2017 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2017 wurden vom Aufsichtsrat anhand des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat nahm von dem Ergebnis der Prüfung in seiner Sitzung am 14.05.2018 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2017 sowie den Lagebericht und schlägt der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vor:

1. Feststellung des Jahresabschlusses 2017

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von € 70.455.653,28 und einem Bilanzgewinn in Höhe von € 613.789,30 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2017

Vom Bilanzgewinn 2017 in Höhe von € 613.789,30 werden € 155.298,00 (5 % aus € 3.105.960,00 Kapital) ausgeschüttet.

Der Restbetrag in Höhe von € 458.491,30 wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2017

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2018

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers als Abschlussprüfer gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Stuttgart, den 14.05.2018

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Friedlinde Gurr-Hirsch
Staatssekretärin

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 26. März 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter

oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 der Gesellschaft.
- 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.

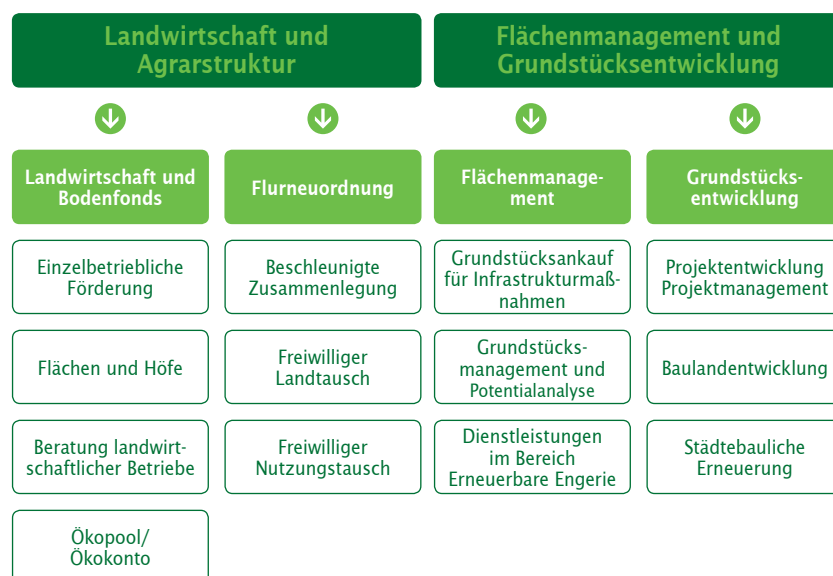
Stuttgart, den 26. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carolin Schütt
Wirtschaftsprüfer

Thomas Büchler
Wirtschaftsprüfer

ORGANISATIONSPLAN



Tochtergesellschaften



IMPRESSUM

Herausgeber, Redaktion & Gestaltung:
 Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
 Herzogstraße 6A
 70176 Stuttgart
www.landsiedlung.de

Druck:
 logo Print GmbH, Metzingen



KONTAKT

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195
info@landsiedlung.de, www.landsiedlung.de