

WBD Industriepark Dessau GmbH - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 04.11.2020

Wirtschaftsplan 2021 Vorschaurechnung 2022 bis 2025

WBD Industriepark Dessau GmbH

Inhalt

1. Berücksichtigung des Neubaus der Rettungswache im Wirtschaftsplan.....	2
1.1 Darstellung der geplanten Anschaffungskosten der Rettungswache	2
1.2. Finanzierung der Rettungswache	3
1.3 Ermittlung der Abschreibungen	4
1.4 Ermittlung der Umsatzerlöse	5
1.5 Ergebnisrechnung	5
2. Wirtschaftsplan 2021.....	6
3. Vorschaurechnung 2022 bis 2025	7
4. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan und zur Vorschaurechnung	8
4.1 Jahresergebnis	8
4.2 Umsatzerlöse	8
4.3 sonstige betriebliche Erträge.....	9
4.4 Materialaufwand.....	9
4.5 sonstiger betrieblicher Aufwand	10
4.6 Finanzergebnis	10
5. Investitionsplanung	11
6. Finanzplanung	11

1. Berücksichtigung des Neubaus der Rettungswache im Wirtschaftsplan

Zur Erfüllung der kommunalpolitischen Aufgaben wird durch die WBD eine Rettungswache errichtet. Bei künftigen Ausschreibungen des Rettungsdienstes durch die Stadt Dessau-Roßlau soll die kommunale Rettungswache dem Konzessionsnehmer zur Verfügung gestellt werden. Bezüglich des Vertragswerkes und der gefassten Beschlüsse wird auf die Aufsichtsratsunterlage zu TOP 7 der Aufsichtsratssitzung vom 19. August 2020 verwiesen. Die Bestätigung durch den Stadtrat erfolgte am 16. September 2020.

1.1 Darstellung der geplanten Anschaffungskosten der Rettungswache

Die Anschaffungskosten gliedern sich wie folgt auf:

Kostenart	Geplante Kosten	aktuelle Schätzung 10/2020	Abweichung
Baunebenkosten bisher	4.000,00 €	4.000,00 €	
Grundstück	1,00 €	1,00 €	
Grunderwerbsteuer	1.000,00 €	1.000,00 €	
Zwischensumme Grund und Boden	5.001,00 €	5.001,00 €	0,00 €
weitere Baunebenkosten geplant (bsp. Notar)	10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €
Beratungskosten bisher (Luther, KPMG)	60.000,00 €	74.000,00 €	14.000,00 €
Baufeldfreimachung (Kampfmittel, Abriss)	100.000,00 €	140.000,00 €	40.000,00 €
Baugenehmigung	50.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €
Planungskosten (Gruppe 700)	500.000,00 €	500.000,00 €	0,00 €
Baukostengruppen			
200 - Herrichten & Erschließen	250.000,00 €	250.000,00 €	0,00 €
300 - Baukonstruktionen	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	0,00 €
400 - Technische Anlagen	530.000,00 €	530.000,00 €	0,00 €
500 - Außenanlagen	300.000,00 €	300.000,00 €	0,00 €
600 - Ausstattung	120.000,00 €	120.000,00 €	0,00 €
Zwischensumme Gebäude	2.700.000,00 €	2.700.000,00 €	0,00 €
Baukostensteigerung (3,5% p.a. = Budgetreserve)	398.000,00 €	344.000,00 €	-54.000,00 €
Zinsen Darlehen			
Summe	3.823.001,00 €	3.823.001,00 €	0,00 €
Summe brutto	4.549.371,19 €	4.549.371,19 €	0,00 €

Die Investitionskosten verteilen sich auf die einzelnen Jahre im Planungszeitraum wie folgt:

Investitionskosten pro Kalenderjahr	
2020	224.911
2021	464.100
2022	1.963.500
2023	1.896.860
	4.549.371

1.2. Finanzierung der Rettungswache

Die Finanzierung der Rettungswache erfolgt aus einer Kombination von Eigen- und Fremdkapital. Insgesamt ist eine Fremdkapitalaufnahme von 3,3 Mio. EUR im Jahr 2022 und 2023 geplant. Eigenkapital wird insgesamt in Höhe von 1,25 Mio. EUR verwendet.

Der Finanzplan unter Berücksichtigung der Rettungswache sowie der vorläufig geplante Fremdfinanzierungsplan sind nachfolgend dargestellt.

	Entwicklung	Bankbestand	Darlehen f. Rettungswache
01.10.2020		1.475.285 €	
Entwicklung Rettungswache -	224.911 €		
31.12.2020		1.250.374 €	
Entwicklung Rettungswache -	464.100 €		
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	112.926 €		
31.12.2021		899.200 €	
Entwicklung Rettungswache -	1.963.500 €		
Darlehensaufnahme	1.500.000 €		1.500.000 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	62.726 €		
31.12.2022		498.427 €	
Entwicklung Rettungswache -	1.896.860 €		
Darlehensaufnahme	1.800.000 €		1.800.000 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	61.569 €		
31.12.2023		463.136 €	
Entwicklung Rettungswache	- €		
Mieterlöse Rettungswache	226.930 €		
Zinsaufwand Rettungswache -	24.750 €		
Tilgung Darlehen -	88.508 €		- 88.508 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	62.150 €		
31.12.2024		638.958 €	
Entwicklung Rettungswache	- €		
Mieterlöse Rettungswache	226.267 €		
Zinsaufwand Rettungswache -	24.086 €		
Tilgung Darlehen -	89.171 €		- 89.171 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	60.026 €		
31.12.2025		811.995 €	3.122.321 €

Annuitätendarlehen

Laufzeit	33	Annuität	113.257,58 €
Zinssatz	0,75%		
Darlehensbetrag	3.300.000,00 €		

Jahr	Restschuld am Jahresanfang	Zinsen	Tilgung	Jährl. zuzahlende Raten	Restschuld am Jahresende
1	3.300.000,00 €	24.750,00 €	88.507,58 €	113.257,58 €	3.211.492,42 €
2	3.211.492,42 €	24.086,19 €	89.171,39 €	113.257,58 €	3.122.321,03 €
3	3.122.321,03 €	23.417,41 €	89.840,17 €	113.257,58 €	3.032.480,85 €
4	3.032.480,85 €	22.743,61 €	90.513,98 €	113.257,58 €	2.941.966,88 €
5	2.941.966,88 €	22.064,75 €	91.192,83 €	113.257,58 €	2.850.774,05 €
6	2.850.774,05 €	21.380,81 €	91.876,78 €	113.257,58 €	2.758.897,27 €
7	2.758.897,27 €	20.691,73 €	92.565,85 €	113.257,58 €	2.666.331,42 €
8	2.666.331,42 €	19.997,49 €	93.260,10 €	113.257,58 €	2.573.071,32 €
9	2.573.071,32 €	19.298,03 €	93.959,55 €	113.257,58 €	2.479.111,77 €
10	2.479.111,77 €	18.593,34 €	94.664,24 €	113.257,58 €	2.384.447,53 €
11	2.384.447,53 €	17.883,36 €	95.374,23 €	113.257,58 €	2.289.073,30 €
12	2.289.073,30 €	17.168,05 €	96.089,53 €	113.257,58 €	2.192.983,77 €
13	2.192.983,77 €	16.447,38 €	96.810,20 €	113.257,58 €	2.096.173,57 €
14	2.096.173,57 €	15.721,30 €	97.536,28 €	113.257,58 €	1.998.637,29 €
15	1.998.637,29 €	14.989,78 €	98.267,80 €	113.257,58 €	1.900.369,48 €
16	1.900.369,48 €	14.252,77 €	99.004,81 €	113.257,58 €	1.801.364,67 €
17	1.801.364,67 €	13.510,24 €	99.747,35 €	113.257,58 €	1.701.617,32 €
18	1.701.617,32 €	12.762,13 €	100.495,45 €	113.257,58 €	1.601.121,87 €
19	1.601.121,87 €	12.008,41 €	101.249,17 €	113.257,58 €	1.499.872,70 €
20	1.499.872,70 €	11.249,05 €	102.008,54 €	113.257,58 €	1.397.864,17 €
21	1.397.864,17 €	10.483,98 €	102.773,60 €	113.257,58 €	1.295.090,56 €
22	1.295.090,56 €	9.713,18 €	103.544,40 €	113.257,58 €	1.191.546,16 €
23	1.191.546,16 €	8.936,60 €	104.320,99 €	113.257,58 €	1.087.225,18 €
24	1.087.225,18 €	8.154,19 €	105.103,39 €	113.257,58 €	982.121,78 €
25	982.121,78 €	7.365,91 €	105.891,67 €	113.257,58 €	876.230,11 €
26	876.230,11 €	6.571,73 €	106.685,86 €	113.257,58 €	769.544,26 €
27	769.544,26 €	5.771,58 €	107.486,00 €	113.257,58 €	662.058,26 €
28	662.058,26 €	4.965,44 €	108.292,15 €	113.257,58 €	553.766,11 €
29	553.766,11 €	4.153,25 €	109.104,34 €	113.257,58 €	444.661,77 €
30	444.661,77 €	3.334,96 €	109.922,62 €	113.257,58 €	334.739,15 €
31	334.739,15 €	2.510,54 €	110.747,04 €	113.257,58 €	223.992,12 €
32	223.992,12 €	1.679,94 €	111.577,64 €	113.257,58 €	112.414,47 €
33	112.414,47 €	843,11 €	112.414,47 €	113.257,58 €	0,00 €
Summe		437.500,22 €	3.300.000,00 €	3.737.500,22 €	

1.3 Ermittlung der Abschreibungen

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt noch keine Detailplanung vor, so dass die Verteilung auf die einzelnen Anlagenklassen und die Nutzungsdauern nur grob geschätzt werden können. Diese Annahmen und Schätzungen werden im Zuge der Detailplanung weiter verfeinert.

buchhalterische Anschaffungskosten	geschätzte Verteilung der Gesamtkosten	geschätzte Abschreibungs-dauern	Verteilung AHK	Abschreibung 2024 ff.
Grund und Boden			1 €	0 €
Gebäude	80%	33	3.639.496 €	110.288 €
Technische Anlagen und Maschinen	12%	15	545.925 €	36.395 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5%	15	227.469 €	15.165 €
Außenanlagen	3%	15	136.481 €	9.099 €
			4.549.371 €	170.946 €

1.4 Ermittlung der Umsatzerlöse

Die Ermittlung der Umsatzerlöse ist im Mietvertrag detailliert beschrieben und ermittelt sich im Wesentlichen aus den anfallenden Kosten (z.B. Abschreibungen, Zinsaufwand) zzgl. einer angemessenen Eigenkapitalrendite.

	Mietertrag 2024	Mietertrag 2025
Abschreibung	170.946 €	170.946 €
Darlehenszinsen	24.750 €	24.086 €
Eigenkapitalverzinsung	31.234 €	31.234 €
	<u>226.930 €</u>	<u>226.267 €</u>

1.5 Ergebnisrechnung

Basierend auf den vorgenannten Prämissen ergibt sich nachfolgend dargestelltes Ergebnis und Liquiditätsbeitrag aus dem Projekt Rettungswache. Es wird des Weiteren angenommen, dass in 2024 und 2025 insgesamt noch steuerliche Verlustvträge existieren, so dass keine Ertragsteuern angesetzt werden.

Projektjahr	nur Projekt Rettungswache					
	Jahr -3 2020	Jahr -2 2021	Jahr -1 2022	Jahr 0 2023	Jahr 1 2024	Jahr 2 2025
Erträge						
Mieterlöse	0	0	0	0	226.930	226.267
Aufwendungen						
Abschreibung	0	0	0	0	-170.946	-170.946
Zinsen	0	0	0	0	-24.750	-24.086
Steuern					0	0
Jahresergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31.234</u>	<u>31.234</u>
	Planung	Planung	Bau	Bau		
Investition	-224.911	-464.100	-1.963.500	-1.896.860		
Einnahmen					0	226.930
Ausgaben					0	-24.750
	<u>-224.911</u>	<u>-464.100</u>	<u>-1.963.500</u>	<u>-1.896.860</u>	<u>202.180</u>	<u>202.180</u>
Verwendung Eigenkapital	224.911	464.100	463.500	96.860		
Aufnahme/Tilgung Fremdkapital			1.500.000	1.800.000	-88.508	-89.171
Cashflow		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113.673</u>	<u>113.009</u>

2. Wirtschaftsplan 2021

Wirtschaftsplan 2021	WBD Industriepark Dessau GmbH			
Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	IST 2019	PLAN 2020	Hochrechnung per 9/2020 2020	Wirtschafts- plan 2021
1. Umsatzerlöse	197,8	196,4	196,4	196,4
2. sonstige betriebliche Erträge	25,8	26,5	93,9	26,5
3. Summe betriebliche Erträge	223,6	222,9	290,3	222,9
4. Materialaufwand				
4.1. Abgänge/Abwertung Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
4.2. Aufwand für bezogene Fremdleistung	41,0	48,0	147,6	40,0
4. Materialaufwand	41,0	48,0	147,6	40,0
5. Rohertrag	182,6	174,9	142,7	182,9
6. Personalaufwand	8,9	9,3	8,5	9,3
7. Abschreibungen	70,0	70,0	70,0	70,0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	30,2	34,9	104,2	34,2
9. Summe Kosten	109,1	114,2	182,7	113,5
10. Betriebsergebnis	73,5	60,7	-40,0	69,4
11. Finanzerträge Zinsen u. ähnl. Erträge, Erträge aus Beteiligungen	1,6	0,6	0,6	0,0
12. Finanzaufwendungen Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Finanzergebnis	1,6	0,6	0,6	0,0
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	75,1	61,3	-39,4	69,4
15. Körperschafts-/Gewerbeertragssteuer	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
17. Jahresergebnis	75,1	61,3	-39,4	69,4

3. Vorschaurechnung 2022 bis 2025

Vorschaurechnung 2021 - 2025		WBD Industriepark Dessau GmbH			
Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	Wirtschafts-Plan 2021	Vorschau 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025
1. Umsatzerlöse	196,4	196,4	196,4	425,3	422,7
2. sonstige betriebliche Erträge	26,5	26,2	26,1	26,1	26,1
3. Summe betriebliche Erträge	222,9	222,6	222,4	451,4	448,7
4. Materialaufwand					
4.1. Abgänge/Abwertung Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.2. Aufwand für bezogene Fremdleistung	40,0	40,0	41,0	42,0	42,0
4. Materialaufwand	40,0	40,0	41,0	42,0	42,0
5. Rohertrag	182,9	182,7	181,5	409,4	406,7
6. Personalaufwand	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
7. Abschreibungen	70,0	70,0	70,0	240,3	239,9
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	34,2	34,4	34,6	35,0	35,1
9. Summe Kosten	113,5	113,7	113,8	284,6	284,3
10. Betriebsergebnis	69,4	69,0	67,6	124,8	122,5
11. Finanzerträge Zinsen u. ähnl. Erträge, Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Finanzaufwendungen Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	24,8	24,1
13. Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	-24,8	-24,1
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	69,4	69,0	67,6	100,1	98,4
15. Körperschafts-/Gewerbeertragssteuer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17. Jahresergebnis	69,4	69,0	67,6	100,1	98,4

4. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan und zur Vorscheurechnung

4.1 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis für 2021 wird mit 69,4 TEUR geplant und liegt damit auf dem Niveau der letzten Vorscheurechnung für 2021. Im Vergleich zum Planergebnis für 2020 von 61,3 TEUR wird ein leichter Anstieg erwartet, was im Wesentlichen auf geringere Aufwandspositionen zurückzuführen ist.

In den Jahren 2021 bis 2023 liegt das geplante Jahresergebnis bei durchschnittlich rd. 68 TEUR. Ab dem Jahr 2024 wird mit zusätzlichen Erträgen aus der Vermietung der Rettungswache gerechnet. Auf der Grundlage der vorläufigen Planung sollte sich das Ergebnis um rd. 30 TEUR p.a. dadurch verbessern. Diese Ergebnisverbesserung ist für die Darlehenstilgung erforderlich.

4.2 Umsatzerlöse

Die nachhaltigen Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen nur Mieterlöse. Des Weiteren realisieren sich Verkaufserlöse von Grundstücken in den Umsatzerlösen, welchen aber größtenteils Aufwendungen aus Abgängen aus dem Grundstücksbestand entgegenstehen. Potenzielle Grundstücksverkäufe (Rathenaustraße) sind nicht prognostizierbar und werden somit nicht geplant.

Umsatzerlöse	2021	2022	2023	2024	2025
Gropiusallee 1	186.300	186.300	186.300	186.300	186.300
Vodafone	5.784	5.784	5.784	5.784	5.784
Sens	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104
Bauhausstiftung	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
-Nebenkosten	0	0	0	0	0
Parkplatzvermietung	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Erlöse Rettungswache	0	0	0	226.930	226.267
	196.388	196.388	196.388	425.342	422.655
Grundstücksverkäufe					
Rathenaustr.	0	0	0	0	0
Sonstige	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Summe gesamt	196.388	196.388	196.388	425.342	422.655

Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten wurden nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung geplant, da es sich bei diesen um Forderungen bzw. Verbindlichkeiten handelt, welche direkt an die Stiftung Bauhaus weiterbelastet werden. In gleicher Höhe wurden auch die Aufwendungen korrigiert, so dass sich kein Ergebniseffekt bei phasengleicher Abgrenzung mehr ergibt.

4.3 sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden ausschließlich Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für erhaltene Investitionszuschüsse geplant. Diese betreffen in Höhe von 25,5 TEUR die Gropiusallee und in Höhe von 1,0 TEUR die Liegenschaft in der Doppelreihe. Aufgrund des Auslaufens der Abschreibung einiger Anlagen sinken diese im Planungsverlauf leicht.

4.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand gliedert sich wie folgt auf:

	2021	2022	2023	2024	2025
4a) Abgänge und Abwertung a.d. Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4b) Aufwendungen für Fremdleistungen					
- Aufwendungen Gropiusallee	19,7	14,4	19,1	20,0	20,0
- Glättung Gropiusallee (Gesamtkosten rd.25TEUR)	6,3	12,6	8,9	9,0	9,0
-Verkehrssicherung Rathenastraße	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- §154 BauGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Grundsteuer	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
- Strom Unibeton	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
- Kreishandwerkerschaft (Winterdienst, etc.)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
- Rechtsberatung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Sonstiges (Dachreparatur in 2020)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	40,0	40,0	41,0	42,0	42,0
	40,0	40,0	41,0	42,0	42,0

Die Aufwendungen für die Gropiusallee 1 beinhalten standardmäßige Wartungen, welche in jährlichen bis vierteljährlichen Intervallen durchgeführt werden müssen. Es handelt sich dabei um:

- Wartung und Prüfung der Personen- und Lastenaufzüge,
- Wartung und Prüfung der sicherheitsrelevanten Ausrüstung (Alarmanlage, Brandanlage, Blitzschutz, etc.),
- Wartung und Prüfung elektrischer Anlagen sowie
- diverse Pflege und Reinigungsarbeiten.

Über diese planmäßigen Aufwendungen hinaus wurde ein jährlicher Instandhaltungs- und Reparaturaufwand angesetzt.

4.5 sonstiger betrieblicher Aufwand

Der sonstige betriebliche Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

		2021	2022	2023	2024	2025
Gebühren und Beiträge (Str.Rein/GEZ/IHK/HR)		2,2	2,2	2,2	2,3	2,3
Versicherungskosten	Doppelreihe - GV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungskosten	Doppelreihe - HaftpflV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungskosten	Gropiusallee - GV	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6
Versicherungskosten	Gropiusallee - HaftPflV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungskosten	KSA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Versicherungskosten	FirmenRV, VSHaftpV	5,7	5,7	5,7	5,8	5,8
		8,2	8,3	8,4	8,6	8,7
Miete & Raumkosten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beratungskosten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresabschlusskosten (nur WP)		4,3	4,4	4,5	4,6	4,6
Dienstleistungsvertrag		9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Führung der Lohnkonten		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Webseite & Marketing		5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Sitzungsgeld Verwaltungsrat		2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Sonstiges		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
		18,5	18,5	18,5	18,5	18,5
Übrige		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
		34,2	34,4	34,6	35,0	35,1

4.6 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet im Jahr 2020 noch Erträge aus der mit dem Verkauf der Kühnauer Straße 43 einhergehenden Tilgungsvereinbarung. Die Ratenzahlung ist sodann ausgelaufen.

Ab 2024 werden, wie oben aufgeführt, die Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Rettungswache erfasst.

5. Investitionsplanung

Investitionen sind in den Jahren 2021 bis 2025 wie oben dargelegt in die Rettungswache vorgesehen.

Investitionsplanplan 2021 - 2025						WBD Industriepark Dessau GmbH
in TEUR	Wirtschafts- plan 2021	Vorschau 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025	
Rettungswache	464,1	1.963,5	1.896,9	0,0	0,0	
	464,1	1.963,5	1.896,9	0,0	0,0	

6. Finanzplanung

Finanzplan 2021 - 2025						WBD Industriepark Dessau GmbH
in TEUR	Wirtschafts- plan 2021	Vorschau 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025	
<u>Finanzmittelbedarf</u>						
1. Investitionen	464,1	1.963,5	1.896,9	0,0	0,0	
2. Auflösung Sonderposten	26,5	26,5	26,2	26,0	26,0	
3. Darlehenstilgungen	0,0	0,0	0,0	88,5	89,2	
4. Ausschüttung an Gesellschafter	0,0	50,0	50,0	50,0	50,0	
5. Summe Finanzmittelbedarf	490,6	2.040,0	1.973,1	164,5	165,2	
<u>Finanzmittelherkunft</u>						
6. Abschreibungen	70,0	70,0	70,0	240,3	239,9	
7. Darlehensaufnahme	0,0	1.500,0	1.800,0	0,0	0,0	
8. Jahresergebnis	69,4	69,0	67,6	100,1	98,4	
9. Summe Mittelherkunft	139,4	1.639,0	1.937,6	340,4	338,3	
10. Änderung der finanziellen Mittel	-351,2	-401,0	-35,4	175,9	173,1	

Finanzplan 2021 - 2025		WBD Industriepark Dessau GmbH			
Einzahlungen ./ Auszahlungen in TEUR	Wirtschafts- plan 2021	Vorschau 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025
1. Ratenzahlung Kühnauer Straße	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Erlöse Vermietungen	196,4	196,4	196,4	425,3	422,7
3. Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Grundstücksverkäufe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Darlehensaufnahme	0,0	1.500,0	1.800,0	0,0	0,0
Summe Einnahmen	196,4	1.696,4	1.996,4	425,3	422,7
1. Auszahlungen für Materialaufwand	-40,0	-40,0	-41,0	-42,0	-42,0
2. Auszahlungen für Personal	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
3. Auszahlungen für Sonstige Aufwendungen	-34,2	-34,4	-34,6	-35,0	-35,1
4. Zinszahlungen	0,0	0,0	0,0	-24,8	-24,1
5. Ausschüttung an Gesellschafter	0,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0
6. Investitionen	-464,1	-1.963,5	-1.896,9	0,0	0,0
7. Darlehenstilgungen	0,0	0,0	0,0	-88,5	-89,2
Summe Ausgaben	-547,6	-2.097,2	-2.031,7	-249,5	-249,6
Gesamtsumme Liquiditätsveränderung	-351,2	-400,8	-35,3	175,8	173,0
<i>Bankbestand 1.1.2021:</i>	<i>1.250,4</i>				
Bankbestand zum Jahresende	899,2	498,4	463,1	639,0	812,0

(Rundungsabweichungen sind zu vernachlässigen.)

Der Finanzplan ist bis 2025 wesentlich vom Neubau der Rettungswache geprägt. In diesem Zuge werden Darlehen von 3,3 Mio. EUR aufgenommen und freie Liquidität eingesetzt. Ab 2024 beginnt bereits wieder die Rückführung der Darlehen.

Wichtiges Ziel der Gesellschaft ist es einen Liquiditätsbestand von rd. 500 TEUR zu halten um ggf. erforderliche Maßnahmen, z.B. Reparatur Gropiusallee u.ä. absichern zu können.

WBD Industriepark Dessau GmbH

- Jahresabschluss -

Bilanz zum 31. Dezember 2019**AKTIVSEITE**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€
A. Anlagevermögen		
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>3.072.936,16</u>	<u>3.142.917,16</u>
Anlagevermögen gesamt	<u>3.072.936,16</u>	<u>3.142.917,16</u>
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Vorräte</u>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<u>233.931,00</u>	<u>236.052,00</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.289,03</u>	<u>35.772,56</u>
III. Kassenbestand und		
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>1.562.617,36</u>	<u>1.469.437,03</u>
Umlaufvermögen gesamt	<u>1.816.837,39</u>	<u>1.741.261,59</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.028,69</u>	<u>3.294,35</u>
Summe Aktivseite	<u>4.891.802,24</u>	<u>4.887.473,10</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVSEITE			
		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.564,59
II. Kapitalrücklage		3.781.835,32	3.781.835,32
III. Gewinnvortrag		2.068,89	-32.180,50
IV. Jahresüberschuss		75.144,31	84.249,39
		<u>3.884.648,52</u>	<u>3.859.468,80</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen			
		<u>960.422,00</u>	<u>986.918,00</u>
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		<u>18.800,00</u>	<u>14.488,00</u>
D. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		5.173,36	5.173,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.306,58	1.767,29
3. Sonstige Verbindlichkeiten		4.136,35	473,86
Verbindlichkeiten gesamt		<u>10.616,29</u>	<u>7.414,51</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>17.315,43</u>	<u>19.183,79</u>
Summe Passivseite		<u>4.891.802,24</u>	<u>4.887.473,10</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	2019	2019	2018	2018
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		197.818,66		196.023,03
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke		-2.121,00		0,00
3. sonstige betriebliche Erträge		28.021,85		27.203,41
		<u>223.719,51</u>		<u>223.226,44</u>
4. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		41.030,79		31.105,50
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.200,00		8.800,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				
- davon für Altersversorgung: € 0,00	1.742,27	8.942,27	1.258,28	10.058,28
(Vorjahr: € 0,00)				
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		69.981,00		69.981,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		30.191,97		31.147,76
		<u>150.146,03</u>		<u>142.292,54</u>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.570,83		2.524,58
9. Ergebnis nach Steuern		<u>75.144,31</u>		<u>83.458,48</u>
10. sonstige Steuern		0,00		-790,91
11. Jahresüberschuss		<u>75.144,31</u>		<u>84.249,39</u>