

Disclaimer

Der aufgeführte Jahres- und Konzernabschluss ist eine verkürzte Fassung. Der vollständige Jahres- und Konzernabschluss, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen ist, wird bei dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers zur Offenlegung eingereicht.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Bilanz

zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	166.773,30	122.779,15
2. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	170.161,71	0,00
	336.935,01	122.779,15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	64.954.906,49	67.881.666,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	161.743.230,67	161.904.086,96
3. Grundstücke ohne Bauten	978.586,28	1.299.861,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	681.108,19	700.443,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	78.125,01	85.344,80
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.000.437,85	1.077.888,25
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.192,95	496.890,12
8. Anlagen im Bau	2.749.142,88	4.981.529,03
9. Geleistete Anzahlungen	4.841.858,61	80.000,00
	237.423.588,93	238.507.710,31
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.398.316,55	19.398.316,55
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.101.221,12	4.213.864,19
3. Beteiligungen	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	8.519.565,20	911.558,05
	32.019.102,87	24.523.738,79
	269.779.626,81	263.154.228,25

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	84.290.779,63	87.739.499,73
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	77.444.292,21	69.878.022,41
abzüglich erhaltener Anzahlungen	-70.426.435,39	-65.972.253,53
	7.017.856,82	3.905.768,88
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.380.631,76	1.391.404,97
4. Unfertige Leistungen	4.425.567,76	4.459.087,40
5. Geleistete Anzahlungen	4.197.751,67	1.625.071,10
	101.312.587,64	99.120.832,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	263.136,06	242.572,29
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	8.953.419,06	7.214.366,65
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	590,38
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	914.137,71	635.454,83
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	288.715,15	315.680,16
6. Forderungen gegen Gesellschafter	457.230,53	197.306,37
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.922.459,31	2.666.283,05
	13.799.097,82	11.272.253,73
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	54.217.664,63	53.884.914,67
	169.329.350,09	164.278.000,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten	48.431,66	91.820,04
	439.157.408,56	427.524.048,77

Bilanz

zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Passivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000.000,00	26.000.000,00
II. Kapitalrücklage	66.147.911,33	66.147.911,33
III. Verlustvortrag	-25.336.341,80	-26.535.469,98
IV. Jahresüberschuss	1.136.586,97	1.199.128,18
	67.948.156,50	66.811.569,53
B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste	296.641.055,84	281.032.786,64

Passivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.447.219,00	3.119.094,00
2. Steuerrückstellungen	30.251,55	124.251,55
3. Sonstige Rückstellungen	7.862.679,63	5.347.702,31
	11.340.150,18	8.591.047,86
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.710.594,06	52.316.896,78
2. Erhaltene Anzahlungen	5.905.469,57	9.308.599,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.336,37	317.778,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.239.484,85	4.122.135,44
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.089.639,27	446.719,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.519.293,24	2.842.514,22
	61.625.817,36	69.354.644,79
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.602.228,68	1.733.999,95
	439.157.408,56	427.524.048,77

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.443.652,42	24.907.032,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.189.872,62	17.401.698,47
c) aus Betreuungstätigkeit	7.106.101,21	6.787.955,29
d) aus Erschließungsmaßnahmen	-2.778,62	1.705.279,79
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.252.298,84	1.129.572,39
	50.989.146,47	51.931.538,00
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	3.639.889,06	-660.602,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	86.754,53	3.584,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.343.041,49	21.661.832,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.339.236,19	12.770.158,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	17.876.649,03	16.475.658,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	105.911,91	107.020,59
	30.321.797,13	29.352.837,77

	2018	2017
	EUR	EUR
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	11.982.815,94	11.717.489,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.352.004,74	2.504.698,87
	14.334.820,68	14.222.188,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.075.356,09	12.210.102,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.277.377,71	14.569.533,88
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	151.651,00	148.019,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	182.992,41	306.549,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.283.653,40	1.671.752,04
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Vorjahr: Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	-43.323,02	157.392,11
	1.143.792,97	1.207.114,18
13. Ergebnis nach Steuern	1.143.792,97	1.207.114,18
14. Sonstige Steuern	7.206,00	7.986,00
15. Jahresüberschuss	1.136.586,97	1.199.128,18

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	166.773,30	122.779,15
2. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	170.161,71	0,00
	336.935,01	122.779,15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.325.602,52	73.436.421,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	219.753.331,22	220.698.980,02
3. Grundstücke ohne Bauten	991.048,30	1.312.323,33
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	681.108,19	700.443,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	78.125,01	85.344,80
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.017.588,16	1.096.037,61
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.496,98	533.800,72
8. Anlagen im Bau	2.749.142,88	5.010.178,87
9. Geleistete Anzahlungen	4.841.858,61	80.000,00
	300.867.301,87	302.953.530,66
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	8.519.565,20	911.558,05
	8.519.565,20	911.558,05
	309.723.802,08	303.987.867,86

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	85.537.762,34	89.150.166,38
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen abzüglich erhaltener Anzahlungen	77.327.225,68 -70.426.435,39	69.760.955,88 -65.972.253,53
	6.900.790,29	3.788.702,35
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.380.631,76	1.391.404,97
4. Unfertige Leistungen	5.884.249,10	5.675.213,17
5. Geleistete Anzahlungen	4.197.751,67	1.625.749,48
	103.901.185,16	101.631.236,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	390.491,74	401.001,93
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	8.953.419,06	7.221.248,06
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	590,38
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	984.362,99	678.790,48
5. Forderungen gegen Gesellschafter	624.322,96	429.390,79
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.425.156,54	2.931.545,41
	14.377.753,29	11.662.567,05
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	71.001.343,09	71.035.538,55
	189.280.281,54	184.329.341,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	48.792,66	91.936,86
	499.052.876,28	488.409.146,67

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Passivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000.000,00	26.000.000,00
II. Kapitalrücklage	66.147.911,33	66.147.911,33
III. Gewinnrücklage		
1. Unterschiedsbetrag aus erfolgsneutraler Bewertungsanpassung	10.807.874,58	10.807.874,58
2. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	526.228,07	526.228,07
abzüglich des aktiven Unterschiedsbetrags	-25.520,32	-25.520,32
	500.707,75	500.707,75
3. Erfolgsneutrale Aufrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung	227.338,48	227.338,48
	11.535.920,81	11.535.920,81
IV. Konzernbilanzverlust	-38.317.967,67	-41.317.002,70
V. Anteile anderer Gesellschafter	2.797.392,08	2.610.191,11
	68.163.256,55	64.977.020,55
B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste	301.045.427,75	284.505.119,80
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	205.664,04	222.452,94

Passivseite	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.447.219,00	3.119.094,00
2. Steuerrückstellungen	37.685,55	184.704,33
3. Sonstige Rückstellungen	8.808.955,23	5.872.306,21
	12.293.859,78	9.176.104,54
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.522.666,19	104.233.615,15
2. Erhaltene Anzahlungen	7.756.206,15	10.694.466,64
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	189.387,17	356.315,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.687.762,49	4.676.961,84
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	388,90	1.399,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.822.586,98	3.509.659,54
	111.978.997,88	123.472.418,22
F. Rechnungsabgrenzungsposten	5.365.670,28	6.056.030,62
	499.052.876,28	488.409.146,67

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.539.592,08	34.405.447,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.393.954,16	17.903.262,33
c) aus Betreuungstätigkeit	8.659.899,46	8.113.798,28
d) aus Erschließungsmaßnahmen	-2.778,62	1.705.279,79
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.355.668,87	1.176.952,91
	61.946.335,95	63.304.740,95
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.718.760,69	-1.503.042,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	86.754,53	108.497,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	25.598.018,19	28.250.368,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.520.849,88	15.503.054,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsleistungen	17.906.637,74	16.520.869,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.951.846,84	5.536.547,35
	38.379.334,46	37.560.471,33

	2018	2017
	EUR	EUR
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.495.930,83	13.132.139,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.666.550,91	2.816.401,38
	16.162.481,74	15.948.541,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.488.884,20	16.781.655,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.939.848,95	15.222.649,85
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.378,61	37.590,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	245.897,99	384.146,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.450.572,78	3.929.953,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	843,09	194.124,11
13. Ergebnis nach Steuern	3.194.180,74	944.906,86
14. Sonstige Steuern	7.944,74	8.724,73
15. Jahresüberschuss	3.186.236,00	936.182,13
16. Abzüglich Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-187.200,97	-248.656,57
17. Konzernjahresüberschuss	2.999.035,03	687.525,56
18. Verlustvortrag	-41.317.002,70	-42.004.528,26
19. Konzernbilanzverlust	-38.317.967,67	-41.317.002,70

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt, eingetragen beim Amtsgericht Jena unter HRB 104662, für das Geschäftsjahr 2018 sind nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der für das Geschäftsjahr anwendbaren Fassung sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Bilanz und Konzernbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der LEG und des LEG-Konzerns berücksichtigt. Soweit notwendig, werden gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB abweichend von der Formblattverordnung zusätzliche Posten eingefügt. Der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens und der Konzernanhang wurden gemäß § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Konzernbilanz sowie der Gewinn- und

Verlustrechnung und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz und der Konzernbilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang und Konzernanhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang und Konzernanhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die LEG stellt infolge der Überschreitung der Größenmerkmale des § 293 HGB einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Die Offenlegung des Einzel- und Konzernabschlusses der LEG erfolgt im Bundesanzeiger.

Die vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) entwickelten Standards (DRS) wurden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses beachtet, soweit dies zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach § 297 Abs. 2 Satz 3 HGB erforderlich ist. Bei gesetzlichen Wahlrechten wurde in zulässigerweise von den DRS abgewichen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Annahme der Unternehmensfortführung.

II. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 werden neben der LEG die nachfolgend genannten Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Kapitalanteil 31.12.2018	Gezeichnetes Kapital 31.12.2018	Eigenkapital / nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag 31.12.2018	Jahresüber- schuss / -fehlbetrag 2018
	Prozent	EUR	EUR	EUR
TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA), Hermsdorf	100,0	26.000,00	16.203.307,96	64.319,83
Thüringer Sonderabfalldeponie GmbH (TSD), Erfurt	100,0	26.000,00	25.860,34	-5.682,36
ThIV Thüringer Industriervermietung GmbH (ThIV), Erfurt	100,0	307.000,00	583.949,00	63.742,48
Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA), Erfurt	100,0	200.000,00	460.599,53	72.218,53
Betreibergesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT), Erfurt	51,0	100.000,00	2.828.392,08	187.200,97
sowie die über die TDA gehaltenen mittelbaren Beteiligungen:				
G.N.W. Nord-West GmbH (GNW), Erfurt	100,0	25.000,00	25.000,00	0,00*
EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX), Erfurt	100,0	25.000,00	-1.171.519,90	44.458,83

* Nach Ergebnisabführung an die TDA

Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

Für das Tochterunternehmen GVZ Güterverkehrszentrum Entwicklungsgesellschaft mbH Thüringen i.L, Erfurt, an der die LEG 35,3 % der Anteile hält, findet das Einbeziehungswahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB Anwendung, da sich die Gesellschaft in einem laufenden Insolvenzverfahren befindet und damit erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen des Tochterunternehmens nachhaltig beeinflussen.



III. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung wurde für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen durchgeführt. Für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2009 erfolgt sind, wurde die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Stichtag für die Erstkonsolidierung war der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss (ThIV und TDA: 1. Januar 2001; TSD: 31. Dezember 2008) bzw. der Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile (BATT, GNW, EFX und ThEGA). Für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, wurden die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden passiven Unterschiedsbeträge (insgesamt TEUR 4.826) in Höhe von TEUR 526 mit den Gewinnrücklagen des Konzerns direkt verrechnet, da das übrige erhöhte Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit entstanden ist. Der Restbetrag in Höhe von TEUR 4.300 wurde den Anteilen anderer Gesellschafter zugeordnet, da gesellschaftsvertraglich die entsprechende Kapitalrücklage der BATT dem Minderheitsgesellschafter Stiftung für Technologie, Innovation und Forschung Thüringen (STIFT) zusteht.

Die Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.797 (Vorjahr: TEUR 2.610) entfallen zum Bilanzstichtag ausschließlich auf den 49%igen Anteil der STIFT an der BATT. Die von der BATT während der Konzernzugehörigkeit ausgewiesenen Jahresergebnisse werden im Konzernabschluss der LEG in voller Höhe der STIFT als anderer Gesellschafter zugeordnet, da die entstandenen Jahresfehlbeträge der BATT durch entsprechende Entnahmen aus der der STIFT zustehenden Kapitalrücklage ausgeglichen werden. Die Jahresüberschüsse der BATT stehen aufgrund der getroffenen Regelungen zwischen STIFT und LEG solange in voller Höhe der STIFT zu, bis die in den Vorjahren getätigten Entnahmen aus der Kapitalrücklage durch erwirtschaftete Jahresüberschüsse wieder ausgeglichen werden.

Forderungen, Ausleihungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischengewinne zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen wurden eliminiert.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde grundsätzlich nach den bei der LEG angewandten Bewertungsmethoden vorgenommen. Bei in Einzelfällen auftretenden Abweichungen wurde, sofern wesentlich, eine Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der LEG vorgenommen. Die Vereinnahmung der Investitionszulage wird aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Sachverhalte im Konzern unterschiedlich gehandhabt. Bei der LEG erfolgt die sofortige ertragswirksame Vereinnahmung. Bei den Enkelgesellschaften GNW und EFX wird die Investitionszulage in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und korrespondierend zur Weitergabe des Fördervorteils an die Mieter ratierlich aufgelöst.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Die Mitzugehörigkeit von Bilanzposten (§ 265 Abs. 3 HGB) zu den Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ist – getrennt nach Jahres- und Konzernabschluss – den diesem Anhang beigefügten Anlagen (Forderungsspiegel und Verbindlichkeitspiegel) zu entnehmen.

Die Berichterstattung über Beziehungen zu nahestehenden Personen erfolgt zusammen mit der Anhangangabe nach §§ 285 Nr. 21, 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB unter den sonstigen Angaben.



Die **entgeltlich erworbene Software** ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurden Nutzungsdauern zwischen 3 und 8 Jahren zugrunde gelegt.

Im Berichtsjahr hat die LEG erstmals von dem Wahlrecht nach § 248 Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht und die für **selbst erstellte Software** angefallenen Eigen- und Fremdleistungen aktiviert. Da die Erstellung der Software zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen war, werden die Anschaffungskosten unter dem Posten „In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software“ ausgewiesen. Nach § 268 Abs. 8 HGB unterliegen diese Beträge grundsätzlich der Ausschüttungs- und Abführungssperre.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Zuschüssen und vermindert um plan- und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten enthalten alle handelsrechtlich aktivierungspflichtigen Kostenbestandteile. In Einzelabschlüssen getätigte Abschreibungen aufgrund von steuerrechtlichen Vorschriften wurden im Konzernabschluss rückgängig gemacht. Die Herstellungskosten beinhalten auch Eigenleistungen. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit sind teilweise bei den Anlagen im Bau aktiviert. Bei Grundstücken mit Wohnbauten beträgt die der planmäßigen Abschreibung zugrunde gelegte Nutzungsdauer 50 Jahre, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegt die Nutzungsdauer zwischen 10 Jahren (Außenanlagen) und 50 Jahren. Bis zum Geschäftsjahr 2017 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen EUR 150 und EUR 1.000) auch in der Handelsbilanz entsprechend der Regelung in § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten zusammengefasst; der mit jeweils einem Fünftel pro Jahr aufgelöst wurde. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen EUR 250 und EUR 800) im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.


Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. In Vorjahren sind

außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhafter Wertminderung vorgenommen worden.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die – mit Ausnahme der Industrie- und Gewerbegrundstücke – auch Eigenleistungen umfassen, bewertet. Ist der beizulegende Wert niedriger, so wird dieser angesetzt. Die Buchwerte der hierunter erfassten Industrie- und Gewerbegrundstücke (TEUR 72.194) und Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung (TEUR 3.179) sind teilweise durch Zuwendungen des Freistaates Thüringen bzw. durch Zuschüsse für Maßnahmen nach § 249h AFG bzw. Strukturanpassungsmaßnahmen finanziert. Zum Teil sind Zinsen für Fremdkapital während des Zeitraums der Entwicklung aktiviert worden.

Das **Immobilienvermögen des Anlage- und Umlaufvermögens** wird jährlich einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Bei vermieteten Immobilien erfolgt diese Wertüberprüfung grundsätzlich auf Basis einer intern erstellten Ertragswertermittlung. Da unter Einbeziehung prognostizierter Marktentwicklungen sowie unter Berücksichtigung der gewählten Bewertungsparameter derzeit nicht mit einer wesentlichen Veränderung der ermittelten Ertragswerte zu rechnen ist, wird bei der Bewertung des Anlagevermögens erst dann eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung angenommen, wenn der nach dem oben beschriebenen Verfahren ermittelte Ertragswert den Buchwert, der sich bei Fortführung der planmäßigen Abschreibung mittelfristig (in der Regel fünf Jahre; bei Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren: zehn Jahre) ergibt, unterschreitet.

Die Buchwerte der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung sowie der Baulandgrundstücke werden zum Zweck der Überprüfung der Wertansätze den aktuellen Marktpreisen gegenübergestellt. Hierbei werden künftig noch anfallende Vermarktungs- und Vorhaltekosten angemessen berücksichtigt. Die Marktpreise werden aus den in der Vergangenheit tatsächlich erzielten Verkaufserlösen oder aus Bodenrichtwerten abgeleitet.



Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie der **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert. Längerfristige unverzinsliche Forderungen sind mit dem Barwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Zahlungsvorgänge vor dem Bilanzstichtag, deren Aufwandswirksamkeit erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Eine Abgrenzung **aktiver latenter Steuern** als Überhang über die passiven latenten Steuern gemäß § 274 HGB bzw. § 306 HGB wurde nicht vorgenommen, da wegen der nachhaltigen ertragsteuerlichen Verlustsituation der einbezogenen Gesellschaften nicht sicher genug damit zu rechnen ist, dass in späteren Geschäftsjahren tatsächlich entsprechende Steuerentlastungen eintreten werden. In zulässiger Abweichung von DRS 18 „Latente Steuern“ enthält der Konzernanhang keine Darstellung des Zusammenhangs zwischen erwartetem und ausgewiesenen Steueraufwand in Form einer Überleitungsrechnung.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Für die vom Gesellschafter erhaltenen Zuwendungen für den Ersatz der Aufwendungen für den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung und die Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen wurde in der Höhe, in der den Zuwendungen noch keine ertragswirksamen Aufwendungen gegenüber stehen, ein **Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“** gebildet.

Erhaltene Zuschüsse von Mietern für aktivierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden im Konzernabschluss in einen **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** eingestellt. Der entsprechende Sonderposten wird korrespondierend zur Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.


Die **Pensionsrückstellungen** sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes zwischen 1,76 % und 3,34 % p.a. (10-jähriger Durchschnittszinssatz entsprechend der individuellen Restlaufzeit der Verpflichtung) nach der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode unter Einbeziehung eines Gehalts- und Rententrends von jeweils 2,0 % p.a. sowie altersabhängiger Fluktuationswahrscheinlichkeiten auf der Basis der Richttafeln 2018 G von Heubeck ermittelt worden.

Die Bewertung der **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitarbeitsverhältnissen** erfolgte auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Die zu leistenden Aufstockungsbeträge wurden als Verpflichtungen mit Abfindungscharakter behandelt. Die Abzinsung erfolgt mit einem von der individuellen Restlaufzeit abhängigen Rechnungszins gemäß der aktuellen Zinsvorgabe der Deutschen Bundesbank (7-jähriger Durchschnittszinssatz). Die dabei verwendeten Zinssätze betragen zwischen 0,88 % und 1,25 % p.a. Für zukünftige zu erwartende Tarifierhöhungen wurde eine Steigerungsrate von 2,0 % p.a. angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurde eine Kostensteigerung in Höhe von 1,38 % pro Jahr berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze 2018 je nach Restlaufzeit 0,88 % bis 1,93 % p.a.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausgezahlte Investitionszuschüsse für den Neubau einer Betriebskindertagesstätte, die planmäßig ertragswirksam über die Dauer der Zweckbindungsfrist von 25 Jahren aufgelöst werden. Des



Weiteren enthält der Bilanzposten an die LEG gezahlte einmalige Nutzungsbeiträge anderer Unternehmen, denen im Gegenzug durch die LEG Plätze in der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Die Beiträge werden über die Vereinbarungslaufzeit von elf Jahren aufgelöst. Im Konzernabschluss umfasst der passive Rechnungsabgrenzungsposten zudem vereinbarte Investitionszulagen, die über entsprechende Mietminderungen an Mieter weitergeleitet werden. Die Auflösung des hierfür gebildeten Abgrenzungspostens erfolgt korrespondierend zur Weitergabe der Zulagen an die Mieter.

Wesentliche **Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten** sind im Jahres- und Konzernabschluss nicht enthalten.

V. Erläuterungen zur Bilanz und Konzernbilanz

Die Entwicklung und Aufgliederung des **Anlagevermögens** der LEG und des Konzerns sind aus den dem Anhang beigefügten Anlagenspiegeln zu ersehen.

Für die nach § 285 Nr. 11 HGB vorzunehmenden Angaben wird auf Abschnitt II. verwiesen.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene 100-prozentige Beteiligung an der TDA wird im Jahresabschluss der LEG unverändert mit einem Beteiligungsbuchwert von TEUR 18.370 ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 16.203. Das operative Ergebnis der TDA ist aufgrund der Erstattung der im Rahmen des Industrieprojektes entstandenen Aufwendungen grundsätzlich ausgeglichen. Lediglich die aus der Ergebnisabführung der GNW resultierenden Verluste können zu einem negativen Jahresergebnis führen. Gemäß dem Geschäftsmodell der GNW werden diese Verluste jedoch über die Laufzeit des Mietvertrags mit dem Generalmieter wieder ausgeglichen, sodass nicht von einer dauernden Wertminderung auszugehen ist. Über die Totalperiode wird somit auch bei der TDA mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Der Projektverlauf bei der GNW gestaltet sich derzeit planmäßig. Seit dem Geschäftsjahr 2017 erzielt die GNW positive


Ergebnisse vor Gewinnabführung. Im Berichtsjahr belief sich der entsprechende Überschuss auf TEUR 64.

Der Buchwert der Beteiligung an der ThIV wird unverändert in Höhe der Anschaffungskosten von TEUR 651 angesetzt. In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 sind bei der ThIV plangemäß Anlaufverluste aus der Umsetzung der ersten Mietfabrik angefallen, die das Eigenkapital der Tochtergesellschaft gemindert haben. Bereits im Geschäftsjahr 2018 wurde planmäßig ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 64 erwirtschaftet, sodass nicht von einer dauernden Wertminderung ausgegangen wird.

Unter den **unfertigen Leistungen** der LEG sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 4.316 (Vorjahr: TEUR 4.368) und im Konzernabschluss in Höhe von TEUR 5.775 (Vorjahr: TEUR 5.584) ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** der LEG und des Konzerns sind mit ihren Restlaufzeiten sowie ihrer Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz aus den als Anlage beigefügten Forderungsspiegeln zu ersehen. Die im Einzel- und Konzernabschluss ausgewiesenen Forderungen gegen Gesellschafter resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Forderungen im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, Weiterberechnungen und Geschäftsbesorgungsleistungen. Sie entfallen im Konzern mit TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 197) auf Forderungen gegen den Freistaat Thüringen als Gesellschafter der LEG sowie mit TEUR 167 (Vorjahr: TEUR 232) auf Forderungen gegen die STIFT als Minderheitsgesellschafter des Konzerns. Im Einzelabschluss werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen; diese resultieren wie im Vorjahr hauptsächlich aus Lieferungen und Leistungen sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Im Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** im Jahresabschluss der LEG werden Guthaben in Höhe von TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 392) ausgewiesen, die zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet wurden. Im Konzern beläuft sich der entsprechende Wert auf TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 410).



Nicht im Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** ausgewiesen werden zum Bilanzstichtag zwei bei der DKB Deutsche Kreditbank AG geführte Treuhandkonten für Mietkautionen durch Mieter der LEG in Höhe von TEUR 2.085 (Vorjahr: TEUR 2.085). Weiterhin laufen bei der DKB Deutsche Kreditbank AG auf den Namen der LEG zwei Treuhandkonten für Mietkautionen der TDA (TEUR 83; Vorjahr: TEUR 85) und der BATT (TEUR 152; Vorjahr: TEUR 156). Die LEG verfügt zudem über Treuhandkonten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen mit Kommunen in Höhe von TEUR 1.093 (Vorjahr: TEUR 366). Die sonstigen Treuhandkonten werden gleichfalls nicht im Posten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Das Stammkapital der LEG zum 31. Dezember 2018 beträgt EUR 26.000.000,00 und ist als **gezeichnetes Kapital** ausgewiesen.

Die **Kapitalrücklage** resultiert aus sonstigen Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

Die im Einzel- und Konzernabschluss ausgewiesenen **Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste** betreffen Zahlungen des Gesellschafters Freistaat Thüringen zum Ersatz von Aufwendungen der Gesellschaft für Erwerb, Entwicklung, Sanierung und Verwertung für Industrie- und Gewerbeflächen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 19.839 aus dem Haushaltstitel Kapitel 0702 Titel 891 78 abgerufen. Es handelt sich um latente Rückzahlungsverpflichtungen, da die Beträge der Gesellschaft nur insoweit zustehen, als sie zum Ausgleich von Verlusten bei Projekten erforderlich sind.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** (Saldo am 31. Dezember 2018: TEUR 3.447) wurde erstmals zum 1. Januar 2010 nach den Vorschriften des BilMoG durchgeführt. Der Zuführungsbetrag aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG belief sich auf TEUR 384. Die LEG hat in Übereinstimmung mit den Regelungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 jeweils ein Drittel des Unterschiedsbetrags

erfolgswirksam zugeführt. Die Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 entfallen mit TEUR 2.279 auf Verpflichtungen für ausgeschiedene Geschäftsführer.

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB im Geschäftsjahr 2016 erstmals unter Zugrundlegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre ermittelt. Aufgrund der gesetzlichen Änderung des Ermittlungszeitraums für den durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben auf zehn Jahre ergibt sich eine zulässige Durchbrechung der Bewertungsstetigkeit. Bei dem Ansatz des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 491. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen sowohl bei der LEG als auch im Konzernabschluss im Wesentlichen mit TEUR 3.183 Rückstellungen für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bereits verkaufter Grundstücke, mit TEUR 1.328 (Konzern: TEUR 1.538) Verpflichtungen aus dem Personalbereich einschließlich Altersteilzeitgewährung, mit TEUR 2.207 (Konzern: TEUR 2.510) zum Bilanzstichtag noch ausstehenden Rechnungen, mit TEUR 751 Verpflichtungen für Altlastenbeseitigung und mit TEUR 114 die Endabrechnung von Fördermitteln. Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Rückstellungen im Zusammenhang mit der Deponienachsorgeverpflichtung der TSD (TEUR 293) ausgewiesen.

Aktive und passive **latente Steuern** ergeben sich aus temporären Differenzen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsansätze zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzpositionen immaterieller Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Rückstellungen sowie durch die Bildung von Rücklagen nach § 6b EStG. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein kombinierter Unternehmenssteuersatz von 32,3 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 16,45 % berücksichtigt. Der sich ergebende passive latente Steuerüberhang aus temporären Differenzen ist vollständig durch aktive latente Steuern

auf Verlustvorträge gedeckt. Ein Ansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge über den Ausgleich passiver latenter Steuern hinaus erfolgt nicht.

Die **Verbindlichkeiten** der LEG und des Konzerns mit ihren Fristigkeiten, Sicherungen durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind aus den als Anlagen beigefügten Verbindlichkeitspiegeln zu ersehen. Die im Konzernabschluss ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen gegenüber der STIFT als Minderheitsgesellschafter des Konzerns und resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Weiterberechnungen und Pachtaufwendungen. Im Einzelabschluss werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen; diese resultieren aus weiterzuleitenden Haushaltsmitteln sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Im Einzelabschluss der LEG resultieren von den sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 1.028 (Vorjahr: TEUR 1.748) aus Steuern und TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 27) aus Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Konzern betrifft der entsprechende Posten mit TEUR 1.124 (Vorjahr: TEUR 1.821) Steuern und mit TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 28) Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit.

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung


Die Umsatztätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich im Wesentlichen auf das Gebiet des Freistaates Thüringen. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 betreffen Erlöse:

	LEG	Konzernabschluss
	TEUR	TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	25.444	34.540
aus Grundstücksverkäufen	17.190	17.394
aus Betreuungstätigkeit	7.106	8.660
aus Erschließungsmaßnahmen	-3	-3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.252	1.355
Gesamt	50.989	61.946

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen bei der LEG mit TEUR 4.790 (Vorjahr: TEUR 4.695) und im Konzern mit TEUR 5.768 (Vorjahr: TEUR 6.219) Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.

Im Berichtsjahr sind **Entwicklungskosten** im Zusammenhang mit der Erstellung von Software in Höhe von TEUR 170 angefallen, die im Anlagevermögen aktiviert wurden. Forschungsaufwendungen wurden nicht getätigt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** der LEG enthalten u.a. Erträge aus dem Verbrauch von Gesellschafterbeiträgen zum Ausgleich von projektbezogenen Verlusten und Personalaufwendungen (TEUR 10.043), Zuschüsse des Freistaates Thüringen für Akquisitionstätigkeiten der Gesellschaft (TEUR 3.971), die Erstattung von ESF-förderfähigen Ausgaben der „Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung ThAFF“ (TEUR 1.712) sowie mit TEUR 666 (Konzern: TEUR 3.743) Buchgewinne aus Anlagenabgängen. Im Jahresabschluss der LEG sind TEUR 135 (Konzern:



TEUR 142) periodenfremde Erträge enthalten, die überwiegend aus der Erstattung von Prozesskosten und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (Sicherheitseinbehalte) resultieren. Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Erträge aus Kostenerstattungen an die TSD in Höhe von TEUR 4.604 (Vorjahr: TEUR 5.290) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr auf Basis der jährlichen Wertüberprüfung Zuschreibungen auf Sachanlagen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von TEUR 313 erfolgt, nachdem die Gründe für die ursprüngliche Wertminderung nicht mehr bestehen.

Die Erträge aus der Währungsumrechnung belaufen sich bei der LEG und im Konzern auf TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten bei der LEG umlagefähige Betriebskosten von TEUR 5.541 (Vorjahr: TEUR 5.603) und Instandhaltungskosten von TEUR 6.086 (Vorjahr: TEUR 6.472).

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen** enthalten bei der LEG mit TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 129) und im Konzern TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 134) Grundsteuern.

Vom **Personalaufwand** entfallen auf die Aufwendungen für Altersversorgung bei der LEG und im Konzern TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 367).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** enthalten bei der LEG außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 2.230. Im Konzern betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen TEUR 2.263 (Vorjahr: TEUR 3.395).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden bei der LEG Einstellungen von Projektüberschüssen in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ in Höhe von TEUR 5.813 (Vorjahr: TEUR 5.918) sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 18 ((Vorjahr: TEUR 548; Konzern: TEUR 18; Vorjahr: TEUR 550) ausgewiesen. Des Weiteren sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 141 und im Konzern in Höhe von TEUR 212 enthalten.

Die **Zinserträge** beinhalten im Einzelabschluss der LEG Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) und im Konzernabschluss TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 1).

Unter den **Zinsaufwendungen** sind im Jahresabschluss der LEG Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 334 (Vorjahr: TEUR 270) enthalten. Im Konzern belaufen sich die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen auf TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 287).

VII. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Dem Finanzmittelfonds wurden ausschließlich liquide Mittel zugeordnet. Termin- und Festgelder wurden in voller Höhe einbezogen, soweit diese ohne wesentliche Wertabschläge jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Ein Teilbetrag des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 410) ist zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet und unterliegt somit Verfügungsbeschränkungen.

VIII. Sonstige Angaben

Das im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Gesamthonorar (ohne Einbeziehung der nicht abzugsfähigen Vorsteuer) des Konzernabschlussprüfers für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen gliedert sich wie folgt auf:

	TEUR
für Abschlussprüfungsleistungen	134.620,00
für andere Bestätigungsleistungen	11.900,00
Gesamt	146.520,00

Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen nach §§ 285 Nr. 21, 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB:

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Zuwendungen aus dem Haushaltstitel Kapitel 0702 Titel 891 78 an die LEG	Zuwendungen für den Ersatz der Aufwendungen für den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung und die Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen in Höhe von 19,8 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Zuwendungen aus dem Landeshaushalt an die LEG für „Thüringen-Akquisition“ und „Thüringen International“ an die LEG	Ersatz von Sach- und Personalaufwendungen bei Investorensuche, Förderberatung und Standortmarketing, Technologiemanagement und Messsegemeinschaftsständen in Höhe von 6,2 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der „Thüringer Energie- und Greentech-Agentur GmbH (ThEGA)“ aus dem Landeshaushalt	Ersatz von Sach- und Personalausgaben in Höhe von 2,6 Mio. EUR (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für die „Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF)“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten für die gezielte Entwicklung von Clustern in den relevanten Wachstumsfeldern bzw. Branchen des Freistaates („Thüringer ClusterManagement“)	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten für das Breitbandkompetenzzentrum	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Vermietung von Objekten der LEG an den Freistaat Thüringen	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 0,4 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Erstattung von Zinsaufwendungen und Vorfälligkeitsentschädigungen durch den Freistaat Thüringen an die LEG	Ersatz von Zinsaufwendungen ehemaliger »Baulandfonds«-Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. EUR sowie von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der LEG an den Freistaat Thüringen	Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgung für die Bereiche Konversion und WGT-Liegenschaften in Höhe von 0,8 Mio. EUR (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Kostenerstattungen des Freistaates Thüringen an die TSD	Erträge aus Kostenerstattungen in Höhe von 4,5 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Vermietung von Objekten der TDA an die Thüringer Liegenschaftsmanagement (Thülima)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 0,3 Mio. EUR
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Stellung von Sicherheiten zugunsten der EFX und GNW (Mietgarantien)	Mietgarantie bis zu einem Höchstbetrag von 62,0 Mio. EUR zugunsten der GNW und 11,7 Mio. EUR zugunsten der EFX
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Stellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten der LEG, EFX und GNW	Patronatserklärung für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der LEG Thüringen (9,3 Mio. EUR), der GNW (62,0 Mio. EUR), der EFX (11,7 Mio. EUR) sowie 80-prozentige Ausfallbürgschaft für Verbindlichkeiten der EFX (12,2 Mio. EUR)
Gesellschafter der BATT (STIFT)	Pachtverträge für fünf Applikationszentren mit der STIFT als Verpächter	Pachtvergütungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR (einschließlich weiterbelasteter Grundsteuern)
Unter gemeinsamer Beherrschung stehende Unternehmen (TAB)	Gewährung von Darlehen an die EFX, GNW, LEG und ThIV	Gewährung von Darlehen an die LEG Thüringen über einen Nominalbetrag von 16,0 Mio. EUR, an die GNW über einen Nominalbetrag von 43,1 Mio. EUR und an die EFX über einen Nominalbetrag von 20,7 Mio. EUR sowie Einräumung eines Kreditrahmens über 50,0 Mio. EUR gegenüber der ThIV

Mit Datum vom 12. Juli 2012 hat die LEG für einen Kredit der TAB über nominal 12,2 Mio. EUR an die EFX als verbundenes Unternehmen eine Patronatserklärung abgegeben. Die Geschäftsführung geht derzeit nicht von einer Inanspruchnahme aus. Zudem hat die LEG am 26. August 2013 eine Patronatserklärung zugunsten der ThIV für die Rückzahlung der auf Basis einer Rahmenvereinbarung mit der Thüringer Aufbaubank ausgereichten Darlehen abgegeben. Der Darlehensrahmen beläuft sich auf 50,0 Mio. EUR und valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 0.

Zur Finanzierung einer möglichen Erweiterung der durch die GNW vermieteten Betriebsstätte hatte die LEG (Darlehensgeber) unter dem 11. Juni 2014 mit der GNW einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 16,0 Mio. EUR abgeschlossen. Besichert wird das Darlehen durch die Abtretung der Mietzahlung des

Erweiterungsbaus an die LEG, eine Grundschuldbestellung und einen Teilanspruch auf etwaige Verwertungserlöse. Zum Bilanzstichtag weist das Darlehen einen Valutabetrag von TEUR 0 aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Erbbau- sowie Pachtverträgen bis zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 3.848. In der LEG betragen diese Verpflichtungen TEUR 892. Im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt „ICE-City Erfurt“ bestanden sowohl bei der LEG als auch im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Investitionsvorhaben in Höhe von TEUR 3.200 (unter aufschiebenden Bedingungen stehende Immobilienkaufverträge). Des Weiteren bestanden bei der LEG sonstige finanzielle Verpflichtungen an Bau- und Ingenieurleistungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 25.432 (Konzern:



TEUR 26.171). Nur im Konzern, nicht aber in der LEG, bestanden zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen im Rahmen von Nachsorge und Sanierungsvereinbarungen der TSD in Höhe von TEUR 4.083.

Zum Bilanzstichtag bestehen bei der LEG Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Industrieprojekten über einen Gesamtbetrag einschließlich Zinsen von TEUR 38.930, die jedoch für die LEG im Falle eines Obsiegens des Prozessgegners erfolgsneutral gegen den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ abgewickelt werden. Die weitest größte Summe bezieht sich auf Rechtsstreitigkeiten aus dem Projekt Rositz (TEUR 38.740). Nach dem BGH-Beschluss vom 16.05.2018 ist das Risiko für die LEG aus dem Prozess jedoch nur noch als gering einzustufen. Den Forderungen der ARGE von TEUR 15.490 stehen Forderungen der LEG aus Überzahlungen von TEUR 9.550 und TEUR 20.340 für Mehraufwand/Schadenersatz (alle Beträge ohne Zinsen) gegenüber. Das komplexe Verfahren ist am Landgericht Erfurt weiterzuführen. Mit einer Entscheidung ist gemäß Mitteilung des Gerichts auch langfristig nicht zu rechnen. Die LEG selbst ist im Besitz eines Freistellungsbescheids nach Umweltrahmengesetz des Thüringer Verwaltungsamts vom 11. April 1994 zum Projekt Rositz. Sofern der LEG darüber hinaus Verluste aus der Abwicklung des Projektes Rositz insgesamt anfallen, erfolgt ein Ausgleich aus dem Sonderposten.

Die **Gesamtbezüge** der Geschäftsführer der LEG einschließlich Sachbezüge betragen im Geschäftsjahr TEUR 482 (Vorjahr: TEUR 446).

Die Mitglieder des **Aufsichtsrates** sowie die Mitglieder des **Beirates** der LEG erhielten keine **Bezüge**.

Für **Pensionsverpflichtungen** gegenüber Geschäftsführern, früheren Geschäftsführern und deren Angehörigen sind insgesamt TEUR 3.447 (Vorjahr: TEUR 3.119) zurückgestellt. Die laufenden Zahlungen im Berichtsjahr betragen TEUR 137.



Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	LEG		Konzern	
	2018	2017	2018	2017
Prokuristen, Abteilungsleiter	7	7	7	7
Projektleiter	111	113	127	129
Sachbearbeiter	87	87	97	98
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	4
Sekretariatskräfte	21	21	22	22
Gesamt	230	232	257	260

Von den ausgewiesenen Mitarbeitern der LEG befanden sich im Berichtsjahr 6 Mitarbeiter (Vorjahr: 7 Mitarbeiter) in der Freistellungsphase der vereinbarten Altersteilzeit. Über die in der vorstehenden Übersicht angegebenen Mitarbeiter hinaus befanden sich im Geschäftsjahr 2018 bei der LEG 8 Beschäftigte (Vorjahr: 5 Beschäftigte) in einem Ausbildungsverhältnis.

Organe der Gesellschaft LEG

Aufsichtsrat

vom Freistaat Thüringen entsandt:

Minister Wolfgang Tiefensee

Vorsitzender

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft

Ministerin Birgit Keller

stellvertretende Vorsitzende

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Ministerin Anja Siegesmund

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz

Ministerin Heike Werner

Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie

Andreas Bausewein (bis 8. März 2019)

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt

Staatssekretär Dr. Hartmut Schubert (bis 30. November 2018)

Thüringer Finanzministerium

Ministerialdirigent Axel ter Glane

Thüringer Finanzministerium

Walter Botschatzki

Ehrenpräsident des Verbandes der Wirtschaft Thüringen e .V.

Konrad Gießmann

Landrat des Landkreises Gotha

Geschäftsführung

Andreas Krey (Sprecher der Geschäftsführung)

Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

Sabine Wosche (Mitglied der Geschäftsführung)

Geschäftsbereich Immobilien

Nachtragsbericht

Die Ende März 2019 veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 haben nach unserer Überprüfung nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens, so dass auf eine Berücksichtigung bei der Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses verzichtet wurde.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die eine wesentliche Auswirkung auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft haben werden.


Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung der LEG schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2018 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.136.586,97 mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2018 in Höhe von EUR 25.336.341,80 zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Erfurt, den 29. März 2019

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Andreas Krey



Sabine Wosche