

## Teil II - Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

### 2.1.1. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Wohnungsbaugesellschaft mit dem Unternehmensgegenstand Errichtung, Sanierung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern und Gemeinschaftsanlagen, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten und andere Unternehmen erwerben, gründen und sich an solchen beteiligen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar fördern.

Das Stammkapital beträgt 76.693,78 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

### 2.2.1. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft sind     - die Geschäftsführung  
  - die Gesellschafterversammlung

Ein Aufsichtsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht bestellt.

Alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2022 Herr Dipl.-Ing. Jörg Tottewitz, Annaberg-Buchholz.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - Bürgermeisterin Silke Franzl (Vorsitzende) | Bürgerforum                  |
| - Stadtrat Hartmut Decker                    | CDU - Pastor a. D. / Rentner |
| - Stadtrat Herbert Schönherr                 | Die Linke - Lehrer i. R.     |
| - Stadtrat Alexander Heßmann                 | FWBF - Angestellter          |
| - Stadtrat Norbert Adamietz                  | FWBF - Rechtsanwalt          |

Im Jahr 2022 wurden 6 Gesellschafterversammlungen am 10.02.2022, 23.06.2022, 25.10.2022, 23.11.2022, 05.12.2022 und 03.01.2023 durchgeführt. Zur Gesellschafterversammlung am 03.01.2023 wurde am 20.12.2022 eingeladen, deshalb wurde diese dem Jahr 2022 zugeordnet.

Als Abschlussprüfer wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt  
Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Anzahl der Mitarbeiter:

3 Beschäftigte einschließlich Geschäftsführer (Vorjahr: 4)

### 2.3.1. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan 2023 - 2027, Stellenplan

---

- siehe nachfolgende Seiten



**Stadtbau GmbH**  
**Ehrenfriedersdorf**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit**  
**vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.176.840,83		1.177
b) aus Betreuungstätigkeit	4.080,22		4
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.257,18</u>		<u>26</u>
		1.208.178,23	1.207
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen		525.613,78	527
3. Sonstige betriebliche Erträge		114.827,58	96
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Leistungen	<u>-817.643,90</u>		<u>-906</u>
		-817.643,90	-906
5. Rohergebnis		1.030.975,69	923
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-148.588,17		-126
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-33.244,46</u>		<u>-32</u>
		-181.832,63	-158
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-510.260,71	-507
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-90.954,66	-89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.193,06		0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-137.338,41</u>		<u>-152</u>
		-134.145,35	-152
11. Ergebnis nach Steuern		113.782,34	17
12. Sonstige Steuern		<u>-1.586,11</u>	<u>0</u>
13. Jahresüberschuss		<u>112.196,23</u>	<u>17</u>

### III. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Erfolgsplan	Ist 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.176.798	1.173.000	1.129.726
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	4.080	0	4.080
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.122	0	25.000
<b>Gesamtumsatzerlöse</b>	<b>1.207.000</b>	<b>1.173.000</b>	<b>1.158.806</b>
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	526.721	489.000	550.000
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstiger betriebliche Erträge	53.326	37.600	101.792
b) Auflösung der Sonderposten	42.520	44.617	43.622
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.829.566</b>	<b>1.744.217</b>	<b>1.854.220</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und	-906.338	-820.000	-920.000
5. Personalaufwand			
5.1 Löhne und Gehälter	-126.007	-154.949	-134.616
5.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	-31.589	-10.863	-41.310
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-507.324	-511.881	-503.501
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-89.471	-80.000	-135.000
8. sonstige Zinserträge	340	50	50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-151.747	-137.195	-120.450
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-1.812.136</b>	<b>-1.714.838</b>	<b>-1.854.828</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Steuern)</b>	<b>17.430</b>	<b>29.379</b>	<b>-608</b>
11. außerordentliche Erträge	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	8.814	0
15. sonstige Steuern	510	700	700
<b>16. Jahresüberschuss(+) / Jahresfehlbetrag(-)</b>	<b>16.921</b>	<b>19.865</b>	<b>-1.308</b>

#### IV. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Liquiditätsplan	Ist 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	16.921	19.865	-1.308
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	507.324	511.881	503.501
<b>Cash Earnings</b>	<b>524.245</b>	<b>531.746</b>	<b>502.193</b>
Auflösung (-) des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-42.520	-44.617	-43.622
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-32.160	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0	-40.461
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	3.000	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	12.000	0	0
<b>1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>464.565</b>	<b>487.129</b>	<b>418.111</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0	190.000
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-56.000	-104.877	-164.877
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-56.000</b>	<b>-104.877</b>	<b>25.123</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-44.000	-47.323	-100.069
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten/ Gesellschafter	0	50.000	
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Banken	-429.000	-436.593	-370.643
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Invest.zuschüsse/FÖRDERUNG	0	52.438	44.066
gezahlte Dividende (-)/Zuschuss Gesellschafter (+)	0	0	0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-473.000</b>	<b>-381.478</b>	<b>-426.646</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3 )	-64.435	774	16.588
<b>4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>421.246</b>	<b>356.812</b>	<b>355.000 *</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3 )	-64.435	774	16.588
<b>5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>356.812</b>	<b>357.586</b>	<b>371.588</b>

\*Hochgerechneter Bankbestand zum 01.01.2023

## **Erläuterungen zum Liquiditätsplan**

### **zu Jahresüberschuss /-fehlbetrag**

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Erfolgsplan.

### **zu Abschreibungen**

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der aktuellen Werte aus der Anlagenbuchhaltung für die in der Vergangenheit getätigten Investitionen entsprechend der Afa-Tabellen und berücksichtigt die zukünftigen Abschreibungen für Investitionen im Planjahr.

### **zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse**

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil für gewährte Zuschüsse an den Objekten Markt 15, Wettinstraße 8 und Untere Kirchstraße 19.

### **zu Veränderung Rückstellung, Anlagenabgänge, Veränderung der Forderung sowie anderer Aktiva und Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva.**

Ein Einmaleffekt ergibt sich aus einem realisierbaren Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 inklusive Grundstück.

### **zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen**

Hier wird die Einzahlung aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 abgebildet.

### **zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen**

Die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen zur Umgestaltung von Leerräumen einer Gewerbeimmobilie zur städtischen Bücherei Markt 15 und des historischen Stadtarchivs Rathausstraße 2.

### **zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter**

Hier werden die Tilgungsaufwendungen für die Gesellschafterdarlehensverträge dargestellt.

### **zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten/Gesellschafterdarlehen**

In 2023 wird keine Neuaufnahme von Darlehen geplant.

### **zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an Banken**

Im Planjahr werden die bestehenden Kredite entsprechend den Tilgungsplänen bedient.

### **zu Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/ Investitionszuschüsse**

Hier wird die anteilige Fördermittelgewährung aus der Maßnahme „Umgestaltung einer Gewerbeimmobilie zu einer städtischen Bücherei im Markt 15“ in der aufgeführten Summe geplant.

### **zu gezahlte Dividenden**

Diese Position wird vorerst nicht geplant und ist durch den Gesellschafter abzuwägen.

### **zu zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds**

Diese Position errechnet sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

## V. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Erfolgsplan	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.129.726	1.107.132	1.084.989	1.063.289	1.042.023
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	550.000	605.000	665.500	732.050	805.255
3. sonstige betriebliche Erträge					
a) sonstiger betriebliche Erträge	101.792	61.331	61.331	61.331	61.331
b) Auflösung der Sonderposten	43.622	43.622	43.622	43.622	43.622
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.854.220</b>	<b>1.846.746</b>	<b>1.885.696</b>	<b>1.931.152</b>	<b>1.983.708</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-920.000	-966.000	-1.014.300	-1.065.015	-1.118.266
5. Personalaufwand					
5.1 Löhne und Gehälter	-134.616	-135.856	-137.121	-139.864	-142.661
5.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	-41.310	-41.609	-41.914	-42.753	-43.608
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-503.501	-503.286	-504.430	-505.679	-506.929
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-135.000	-86.700	-88.434	-90.203	-92.007
8. sonstige Zinserträge	50	50	50	50	50
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0
10. Zinsaufwand	-120.450	-106.965	-92.175	-78.099	-64.534
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-1.854.828</b>	<b>-1.840.367</b>	<b>-1.878.325</b>	<b>-1.921.562</b>	<b>-1.967.954</b>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-608</b>	<b>6.379</b>	<b>7.371</b>	<b>9.590</b>	<b>15.754</b>
12. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
13. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
14. außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
16. sonstige Steuern	700	700	700	700	700
<b>17. Jahresüberschuss(+)/ Jahresfehlbetrag(-)</b>	<b>-1.308</b>	<b>5.679</b>	<b>6.671</b>	<b>8.890</b>	<b>15.054</b>

## VI. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Liquiditätsentwicklung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-) Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.308	5.679	6.671	8.890	15.054
<b>Cash Earnings</b>	<b>502.193</b>	<b>508.965</b>	<b>511.101</b>	<b>514.569</b>	<b>521.983</b>
Auflösung (-) des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-43.622	-43.622	-43.622	-43.622	-43.622
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn) Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-40.461	0	0	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	0	0	0	0	0
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>418.111</b>	<b>465.344</b>	<b>467.480</b>	<b>470.947</b>	<b>478.361</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	190.000	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-164.877	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>25.123</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-100.069	-102.336	-91.006	-51.643	-63.406
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten an Banken/Gesellschafter	0	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Banken Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags- / Investitionszuschüsse/Förderung	-370.643	-382.427	-394.919	-407.393	-419.921
gezahlte Dividenden (-) / Zuschuss Gesellschafter (+)	44.066	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-426.646</b>	<b>-484.763</b>	<b>-485.925</b>	<b>-459.036</b>	<b>-483.327</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1. -3.)	16.588	-69.420	-68.446	-38.088	-54.966
<b>4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>355.000 *</b>	<b>371.588</b>	<b>302.168</b>	<b>233.723</b>	<b>195.634</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1. - 3.)	16.588	-69.420	-68.446	-38.088	-54.966
<b>5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>371.588</b>	<b>302.168</b>	<b>233.723</b>	<b>195.634</b>	<b>140.668</b>

\* hochgerechneter Bankbestand zum 01.01.2023

## VII. Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

### 2023

<u>Maßnahme</u>	<u>Kostenschätzung [€]</u>
Umnutzung der Gewerbeimmobilie Markt 15 zur städtischen Bücherei	104.877
Sanierung historisches Stadtarchiv Rathausstraße 2	60.000

### 2024-2027

Je Jahresscheibe sind 50 T€ aus Eigenmitteln vor allem für Maßnahmen zur Ausgestaltung von barrierearmen Wohnungen, Zugängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen.

## VIII. Stellenübersicht

Stellenplan	Plan (VZE)
1 Geschäftsführer	1
1 Sachbearbeiterin Mietenbuchhaltung	1
1 Sachbearbeiterin Bewirtschaftung	1
Summe	3,00

Es sind für den Planungszeitraum 2023-2027 keine personellen Veränderungen geplant.  
Der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist gleichzeitig in  
Personalunion für die Campingpark Greifensteine GmbH tätig.

## 2.4.1. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

### A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

<i>Kennzahl</i>		<i>Ist 2021</i>	<i>Plan 2022</i>	<i>Ist 2022</i>	<i>Plan 2023</i>
1. Investitionsdeckung	%	11	10	11,1	34,7
2. Sachanlagenintensität	%	91	87,2	89	90,2
3. Fremdkapitalquote	%	45,4	44,7	54	43,5
4. Eigenkapitalquote	%	54,6	55,3	46	56,5
5. Effektivverschuldung	TEUR	4.846	4.405	4.349	3.961
6. Kurzfristige Liquidität	%	143,8	143,8	221,6	157,2
7. Eigenkapitalrendite	%	0,3	0,3	1,84	0,6
8. Gesamtkapitalrendite	%	1,3	1,1	1,9	1,5
9. Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	402	391	405	386
10. Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	TEUR	465	487	622	549

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert. Neue Bankkredite zur Deckung des Kapitalbedarfs mussten nicht aufgenommen werden. Ein Gesellschafterdarlehen wurde neu aufgenommen. Ein weiteres neues Gesellschafterdarlehen wurde zur Ablösung eines DKB-Darlehens mit städtischer Bürgschaft neu aufgenommen.

### B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Position</i>	<i>Plan 2022</i>	<i>Ist 2022</i>	<i>Abweichung</i>	<i>Ist 2021</i>
<b>Erträge</b>	(Angaben in TEUR)			
Einnahmen aus Verm. u. Verp.	1.173	1.177	4	1.177
Bestandserhöh. unfertige Leistung.	489	526	37	527
Vergütung aus Betreuungstätigkeit	-	4	4	4
Andere Lieferungen und Leistungen	-	27	27	27
Sonstige Erträge	82	115	33	95
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.744</b>	<b>1.849</b>	<b>105</b>	<b>1.830</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Materialaufwand	820	818	-2	906
Personal	166	182	16	158
Abschreibungen	512	510	-2	507
sonstige betr. Aufw. / sonst. Steuern	80	91	11	90
Zinsen und sonst. Aufwendungen	137	134	-3	152
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.715</b>	<b>1.735</b>	<b>20</b>	<b>1.813</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>29</b>	<b>114</b>	<b>85</b>	<b>17</b>

Wie im Vorjahr steht ein positives Jahresergebnis zu Buche, was für die Gesellschaft verwendet werden muss wegen des bestehenden umfangreichen Instandhaltungsbedarfes.

Gewinnabführungen an den Gesellschafter Stadt waren deshalb nicht möglich und wurden im Rahmen eines Abwägungsprozesses von der Gesellschafterversammlung auch nicht beschlossen.

## C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

### 1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immat. Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sachanlagen	11.685	88,9	12.183	91,1	-498	-4,1
<b>Langfristig gebundenes Vermög.</b>	<b>11.685</b>	<b>88,9</b>	<b>12.183</b>	<b>91,1</b>	<b>-498</b>	<b>-4,1</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Vorräte	527	4,0	528	3,9	-1	-0,2
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	370	2,8	310	2,3	60	19,4
Wertpapiere u. liquide Mittel	555	4,2	357	2,7	198	55,5
Rechnungsabgrenzung	1	0,0	1	0,0	0	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>13.138</b>	<b>100,0</b>	<b>13.379</b>	<b>100,0</b>	<b>-241</b>	<b>-1,8</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>	6.101	46,4	5.989	44,8	112	1,9
Sopo für Investitionszuschüsse	1.828	13,9	1.870	14,0	-42	-2,2
langfristige Verbindlichkeiten	3.940	30,0	4.184	31,3	-244	-5,8
<b>langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>11.869</b>	<b>90,3</b>	<b>12.043</b>	<b>90,0</b>	<b>-174</b>	<b>-1,4</b>
kurzfristige Rückstellungen	87	0,7	17	0,1	70	411,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.176	9,0	1.312	9,8	-136	-10,4
Rechnungsabgrenzung	6	0,0	7	0,1	-1	-14,3
<b>kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>1.269</b>	<b>9,7</b>	<b>1.336</b>	<b>10,0</b>	<b>-67</b>	<b>-5,0</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>13.138</b>	<b>100,0</b>	<b>13.379</b>	<b>100,0</b>	<b>-241</b>	<b>-1,8</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 241 TEUR (1,8 %) verringert.

Das Anlagevermögen hat um die Zugänge des Berichtsjahres in Höhe von 12 TEUR zugenommen.

Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 510, so dass sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag insgesamt um rund TEUR 498 vermindert hat.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um TEUR 60 erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um TEUR 198 erhöht.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Steigerung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von TEUR 112 aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist auf Grund der laufenden Auflösung um TEUR 42 gesunken.

Die Rückstellungen haben sich um insgesamt TEUR 70 deutlich erhöht, was im Wesentlichen in der Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 60 TEUR begründet ist.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten haben insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 380 abgenommen. Dabei sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 582 gesunken und die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen per Saldo um rund TEUR 148 gestiegen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist minimal zurückgegangen.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2022	2021
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen <b>Anlagenintensität in %</b>	88,9	91,1
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme <b>Eigenkapitalquote in %</b>	56,2	54,6
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* <b>Verschuldungsgrad in %</b>	78,0	83,3

\* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Investzuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist im Vergleich zum Vorjahr wegen des abschreibungsbedingten Rückgangs des Anlagevermögens bei gleichzeitig gesunkener Bilanzsumme zurückgegangen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres erhöhten bilanziellen Eigenkapitals bei gleichzeitig leicht gesunkenem Sonderposten für Investitionszuschüsse und verringertem Fremdkapital etwas erhöht. Dementsprechend wurde der Verschuldungsgrad leicht vermindert.

## Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	77	1,3	77	1,3	0	0,0
Kapitalrücklage	444	7,3	444	7,4	0	0,00
Gewinnrücklage	8.326	136,5	8.326	139,0	0	0,0
Verlustvortrag	-2.858	-46,8	-2.875	-48,0	17	-0,6
Jahresüberschuss	112	1,8	17	0,3	95	*
	<b>6.101</b>	<b>100,0</b>	<b>5.989</b>	<b>100,0</b>	<b>112</b>	<b>1,9</b>

\* ohne Aussagekraft

Das Eigenkapital hat sich absolut um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von rund 112 TEUR erhöht.

## 2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2022 (TEUR)	2021 (in TEUR)
<b>A Laufende Tätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	112	17
Abschreibungen auf Anlagevermögen	510	507
Cash Earnings	<u>622</u>	<u>524</u>
Auflösung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-42	-42
Veränderung Rückstellungen	70	-32
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-58	3
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	52	12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>644</u>	<u>465</u>
<b>B Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12	-56
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-12</u>	<u>-56</u>

	2022 (TEUR)	2011 (TEUR)
<b>C Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus passivierten Investitionszuschüssen	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	55	0
Ausschüttungen an Gesellschafter	195	0
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten	-637	-429
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten an Gesellschafter	-47	-44
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-434</u>	<u>-473</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	198	-64
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>357</u>	<u>421</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>555</u>	<u>357</u>

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr trotz des deutlich gestiegenen Jahresüberschusses ein im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um 179 TEUR (38,5 %) gesteigerter Mittelzufluss zu verzeichnen. Eine weitere Ursache ist außerdem der Anstieg der sonstigen Rückstellungen im Berichtsjahr. Der Anstieg der Forderungen und anderer Aktiva wurde durch den Anstieg der Verbindlichkeiten aus und anderer Passiva, vor allem der erhaltenen Anzahlungen, ausgeglichen.

Den Abschreibungen steht die jährliche Verringerung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse gegenüber.

Ein recht geringer Mittelabfluss in Höhe von 12 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit, der deutlich niedriger als im Vorjahr war.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Abfluss von TEUR 684 aus der planmäßigen Tilgung der Bankdarlehen und der Gesellschafterdarlehen zu verzeichnen. Da hiervon TEUR 200 durch die Aufnahme neuer Darlehen finanziert bzw. umgeschuldet wurden, hat die Netto-Darlehenstilgung im Berichtsjahr TEUR 484 betragen.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um TEUR 195 auf rund TEUR 555 angestiegen.

Kennzahlen zur Finanzlage	2022	2021
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 1. Grades</b>	43,7	27,1
<u>Finanzumlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 2. Grades</b>	72,9	50,6
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 3. Grades</b>	114,5	90,7
UV ./ kfr. Fremdkapital <b>Working Capital in TEUR</b>	184	-140

Wegen des Anstiegs der liquiden Mittel bei gleichzeitigem Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten hat sich die Liquidität 1. Grades deutlich erhöht.

Das Finanzumlaufvermögen hat sich wegen des Anstiegs der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände ebenfalls erhöht, weshalb bei gesunkenem kurzfristigem Fremdkapital auch die Liquidität 2. Grades deutlich erhöht ist.

Da sich die Vorräte nur minimal verringert haben, ist aus diesem Grund auch die Liquidität 3. Grades deutlich gestiegen.

Das Working Capital hat sich deutlich um TEUR 324 erhöht, da einem Anstieg des Umlaufvermögens um TEUR 257 eine Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 67 gegenübersteht. Hierbei ist aber zu beachten, dass in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ein Darlehen bei der DKB enthalten ist, das in 2023 umgeschuldet wird und nur aus diesem Grund wegen seiner formal geringen Restlaufzeit in die kurzfristigen Verbindlichkeiten einzubeziehen war.

### 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2022 und 2021 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.208	100,0	1.207	100,0	1	0,1
Bestandsveränderungen	526	43,5	527	43,7	-1	-0,2
<b>Rohertrag</b>	<b>1.734</b>	<b>143,5</b>	<b>1.734</b>	<b>143,7</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
Sonstige betriebliche Erträge	115	9,5	96	8,0	19	19,8
<b>Rohertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.849</b>	<b>153,1</b>	<b>1.830</b>	<b>151,6</b>	<b>19</b>	<b>1,0</b>
Materialaufwand	-818	-67,7	1.830	151,6	19	1,0
Personalaufwand	-182	-15,1	-158	-13,1	-24	-15,2
Abschreibungen	-510	-42,2	-508	-42,1	-2	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-91	-7,5	-89	-7,4	-2	-2,2
Sonstige Steuern	-2	-0,2	0	0,00	-2	*
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>246</b>	<b>20,4</b>	<b>169</b>	<b>14,0</b>	<b>77</b>	<b>45,6</b>
Finanzergebnis	-134	-11,1	-152	-12,6	18	11,8
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>112</b>	<b>9,3</b>	<b>17</b>	<b>1,4</b>	<b>95</b>	<b>*</b>

\* ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur minimal um TEUR 1 bzw. 0,1 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um TEUR 19 bzw. 19,8 % angestiegen. Ursache hierfür sind im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 16.

Der Rohertrag einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge hat sich insgesamt um TEUR 19 oder 1,0 % verbessert.

Der Materialaufwand hat sich absolut um TEUR 88 bzw. 9,7 % verringert, was vor allem in den um TEUR 71 geringeren Kosten der baulichen Instandhaltung und um TEUR 15 geringeren Kosten für Beheizung im Berichtsjahr begründet ist. Der Personalaufwand ist um TEUR 24 bzw. 15,2 % angestiegen, sein prozentualer Anteil an der Gesamtleistung ist um rund 2 % angestiegen.

Das operative Ergebnis hat sich um TEUR 77 (45,6 %) verbessert.

Dank der laufenden planmäßigen Tilgungen der Darlehen und der Umschuldung eines Bankdarlehens in ein Gesellschafterdarlehen ist der eigene Zinsaufwand um TEUR 18 bzw. 11,8 % recht deutlich gesunken.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von rund TEUR 112 ausgewiesen, er wurde um TEUR 95 gesteigert.

Kennzahlen zur Ertragslage	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100 Umsatzerlöse Umsatzrentabilität	20,4	14,0
Ergebnis vor Ertragsteuern x 100 Eigenkapital* Eigenkapitalrentabilität	1,5	0,3
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100 Gesamtkapital Gesamtkapitalrentabilität	1,9	1,3

\*einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene deutlich erhöhte Jahresüberschuss führt zu verbesserten Rentabilitätskennziffern.

Die Eigenkapitalrentabilität ist deutlich angestiegen.

Die Gesamtkapitalrentabilität ist leicht angestiegen.

## D Prognosebericht und Risikobericht

### Prognosebericht

Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterin im IV. Quartal 2022 den Wirtschaftsplan für alle Geschäftsbereiche einschließlich des Erfolgsplanes, der Liquiditätsplanung, sowie der Investitionsplanung für den Planungshorizont 2023 - 2027 vorgelegt und genehmigt bekommen.

Im Jahr 2023 sind Investitionen im Umfang von 164,9 T€ geplant, wobei der geplante Verkauf des Objekts Chemnitzer Straße 64 in Ehrenfriedersdorf für 192,3 T€ sowie ein in 2022 ausgereichtes Gesellschafterdarlehen in Höhe von 50 T€ die Gesamtmaßnahme finanziell absichern sollen. Dabei soll an unserem Objekt Markt 15 eine städtische Bücherei in derzeit 2 leerstehenden aneinandergrenzenden Gewerbeeinheiten entstehen. Zusätzlich soll ein weiteres Objekt als historisches Bergarchiv der Stadt Ehrenfriedersdorf als Mieter bis Ende 2023 zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich der Reparaturen soll an Bestandswohnungen durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen die Wiedervermietung gesichert werden. Hierfür sind im Wirtschaftsplan 2023 Mittel in Höhe von 232,4 T€ berücksichtigt worden.

Aus der fortgeschriebenen Prognose des Wirtschaftsplanes geht hervor, dass die Geschäftsführung für das Jahr 2023 mit etwas geringeren Umsatzerlösen als in 2022 und einem leicht negativen Ergebnis nach Steuern in Höhe von ca. -1,3 T€ rechnet.

Im I. und II. Quartal 2023 haben sich allerdings die potentiellen Vermietungschancen wieder deutlich verschlechtert. Hintergrund ist die Tatsache, dass viele Menschen wegen einer sich verschlechternden Arbeitsmarktsituation, aber auch wegen der sich im Zuge des Krieges in der Ukraine ergebenden und schwer einschätzbaren neuen Risiken für einen möglichen Umzug verunsichert sind. Die Leerstandentwicklung vom 1. Januar

2023 hatte sich deshalb nach Fläche von 15,19 % zum 1. Juli 2023 auf 15,41 % minimal erhöht. Im Vergleichszeitraum wurden 28 Wohnungen neu vermietet. Demgegenüber standen 24 Auszüge.

Diese besonderen Ereignisse stellen ganz neue Anforderungen an die zukünftigen Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, um auch mittelfristig einen positiven Ertragsverlauf der Gesellschaft sicher zu stellen. Deshalb ist unterjährig eine ständige Analyse der Vermietungssituation notwendig, um die Ausgaben dahingehend steuern zu können.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über die zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

## Risikobericht

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse, die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken eines Wohnungswirtschaftsunternehmens gehört die starke Abhängigkeit von demografischen Veränderungen und eine sehr schwierige langfristige Planungssicherheit aufgrund der langen Finanzmittelbindungen. Trotzdem zieht die Stadt Ehrenfriedersdorf mit den vielschichtigen Einrichtungen, einer hervorragenden Infrastruktur und interessanten Jobs junge Leute an und nimmt einen tendenziell besseren Verlauf als die Gesamtregion des Erzgebirges. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Stadt Ehrenfriedersdorf positiv einzuschätzen. Beispielsweise wird mit dem maßgeblich flächendeckenden Glasfaserausbau in Verantwortung der Stadt Ehrenfriedersdorf eine zukunftsorientierte Grundlage der Daseinsvorsorge geschaffen und es ist einzuschätzen, dass sich diese Investition in den nächsten Jahren sowohl für die industrielle, gewerbliche Entwicklung, aber auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich positiv auswirken wird.

Aktuell ist die weltpolitische Lage mit zahlreichen Konflikten belastet. Hieraus resultieren derzeit enorm steigende Energiekosten. Diese und das im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls bereits stark gestiegene Zinsniveau sind maßgebliche Risiken für die Gesellschaft.

In der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist bislang noch kein gesondertes Risikomanagementsystem implementiert worden. Trotzdem wird im operativen Geschäft ständig auf die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften hingewirkt und dieses Verständnis auch auf die Mitarbeiter übergeleitet. Die Identifikation und Begrenzung von Risiken und die Einleitung entsprechender Handlungsmaßnahmen obliegt der Geschäftsführung in enger Abstimmung mit der Gesellschafterin. Instrumente hierfür sind u.a. die Aufstellung eines 5-jährigen Wirtschaftsplanes und dessen laufende Aktualisierung bzw. der Abgleich mit der tatsächlichen Entwicklung und die Auswertung der laufenden betrieblichen Kennzahlen, der aktuellen Personalentwicklung, einer Lieferantenbewertung usw.

Grundsätzlich ist durch gezielte organisatorische Maßnahmen eine unternehmensseitige Basis für eine grundlegende Neuorientierung der Aufbau- und Ablauforganisation errichtet worden, um die Mitarbeiter verantwortungsbewusst und betriebswirtschaftlich handelnd an die zukünftigen Aufgaben heranzuführen. Durch gezielte Mitarbeitergespräche wurden die zukünftigen Aufgabenstellungen erörtert. Dies wird aber durchaus noch einen längeren Zeitraum des gesamten betrieblichen Denkens und Handelns in Anspruch nehmen.

Als wesentliches und für ein in der Wohnungswirtschaft tätiges Unternehmen typisches Risiko ist die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Bau- und Handwerkerpreise sowie die regionale Entwicklung von Eigenheimstandorten identifiziert worden. Diese werden ständig beobachtet und bewertet. Die Bevölkerungsentwicklung wird aus den Ehrenfriedersdorfer Stadtnachrichten monatlich ausgewertet. Ferner werden allgemeine gesamtgesellschaftliche Veränderungen in den Nutzergepflogenheiten, wie z.B. die Versingelung der Haushalte oder Nachfrage nach Wohnraumtypen und -formen Gegenstand der jährlichen Betrachtung sein.

Um diesen beiden Trends gerecht zu werden, steht in der kurzfristigen Strategie des Unternehmens mit erster Priorität die Attraktivierung von Leerstandswohnungen, damit durch Neuvermietung dies positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zurückfällt und der Leerstand gesenkt wird.

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist sehr stark auf serviceorientierte und fachlich versierte Handwerksbetriebe angewiesen, welche den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern. Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der gemeinsamen Entwicklung von Servicestandards zu legen. Der zunehmende Fachkräftemangel bei den Handwerksbetrieben zeigt immer wieder die zukünftigen Beschränkungen auf. Hier gilt es frühzeitig gegenzusteuern.

Aufgrund der bis 2028/2029 noch anstehenden Tilgungen und Zinszahlungen werden beginnend ab 2024 die finanziellen Rahmenbedingungen für die SBG langsam besser, so dass weiterhin in die Gesamtentwicklung der Wohnungsbestände das Augenmerk gelenkt werden wird. Größere investive Maßnahmen wie die Sanierung der Altbauobjekte Goethestraße 7/9 und Schillerstraße 43 oder auch Außenerneuerung in Verbindung mit Balkonanlagen der Objekte selbst, müssen vorerst noch warten. Für die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes hat der Gesetzgeber für alle Vermieter verpflichtende Maßnahmen .aufgegeben. Hier ist der derzeitige „ Fernwärmelieferant gefordert. Die SBG in Verbindung mit der WG „Glück Auf“ Ehrenfriedersdorf wird CO<sub>2</sub>-neutrale Heizenergie für die Versorgung im Wohngebiet nutzen. Darüber hinaus sind die Objekte mit alternativen z. B. H<sub>2</sub>-Technologie bzw. Wärmepumpennutzung zu entwickeln. Allgemein verfügt die Gesellschaft mit über 2/3 ihres Mietwohnraumes über energieeffiziente Energieklassen (C, teilweise B), die unseren Mietern bereits heute schon zu Gute kommen.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und diese nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

### **Gesamtaussage**

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 war von Sondereffekten, insbesondere durch die Corona-Pandemie gekennzeichnet, so erholte sich die Mietwohnungsfrage erst recht

langsam. Bedingt durch die Corona-Maßnahmen gab es in der ersten Jahreshälfte weniger Nachfrage aufgrund der bestehenden Corona-Schutzverordnungen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist deutlich positiv. Das Unternehmen hat sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiter positiv entwickelt und war in der Lage, notwendige Reparaturen und Modernisierungen vorzunehmen, um attraktive Wohnungen anbieten zu können.

## Teil II - Campingpark Greifensteine GmbH

### 2.1.2. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand ist die Betreuung eines Erholungsgebietes am Greifenbachstauweiher und Umgebung mit hauptsächlich touristischer Nutzung einschließlich aller Leistungsarten und aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben, solche zu gründen und sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Das Stammkapital beträgt 128.000 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

### 2.2.2. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

---

Organe der Gesellschaft sind:   - die Geschäftsführung  
  - die Gesellschafterversammlung

Alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2022 Herr Dipl.-Ing. Jörg Tottewitz, Annaberg-Buchholz.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren:

- Bürgermeisterin Silke Franzl, Ehrenfriedersdorf	Bürgerforum (Vorsitzende)
- Stadtrat Hartmut Decker, Ehrenfriedersdorf,	CDU           Pastor
- Stadtrat Olaf Küttner, Ehrenfriedersdorf,	Bürgerforum Architekt
- Stadtrat Tobias Uhlig, Ehrenfriedersdorf	CDU           Krankenpflege und Rettungsassistent
- Stadträtin Monika Pietsch, Ehrenfriedersdorf	FWBF         Rentnerin

Im Jahr 2022 wurden sechs Gesellschafterversammlungen am 09.02., 19.05., 28.07., 11.10., 22.11. und 05.12. durchgeführt.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf ist seit 01.01.2002 alleiniger Gesellschafter des Unternehmens.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31.12.2022 unter Einbeziehung der Buchführung und der Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt

Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Im Unternehmen waren zum Stichtag 31.12.2022 neben der Geschäftsführung bei der Gesellschaft 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dauerhaft beschäftigt, wie im Vorjahr auch.

Zusätzlich waren in der Saison bis zu 6 Beschäftigte gemäß den betrieblichen Notwendigkeiten eingesetzt.

### 2.3.2. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan 2023 - 2027, Stellenplan

---

siehe folgende Seiten



## Anlage 2

Campingpark Greifensteine GmbH,  
Ehrenfriedersdorf  
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse	1.266.923,87		1.061
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>48.898,96</u>		<u>52</u>
		1.315.822,83	<u>1.113</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-13.210,85		-7
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-649.515,16</u>		<u>-572</u>
		<u>-662.726,01</u>	<u>-579</u>
4. Rohergebnis		653.096,82	534
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-338.599,12		-268
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-81.852,03</u>		<u>-65</u>
- davon für Altersvorsorge EUR 0,00 (Vj.: EUR 115,00)		-420.451,15	<u>-333</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-96.512,31	-105
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-128.408,87</u>	-128.408,87	<u>-114</u>
			<u>-219</u>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.181,78</u>	-1.181,78	<u>-1</u>
			<u>-1</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>		<u>-1</u>
		0,00	<u>-1</u>
10. Ergebnis nach Steuern		6.542,71	-20
11. Sonstige Steuern	<u>-5.558,04</u>	-5.558,04	<u>-6</u>
			<u>-6</u>
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>984,67</u>	<u>-26</u>

### III. Erfolgsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	Ist 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
1. Umsatzerlöse	1.061.209	1.149.450	1.269.863
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3. sonstige betr. Erträge			
.- LKZ BAA	22.331		
- Ertragszuschuss Freibad	15.800	15.800	15.800
- Auflösung Sonderposten	13.800	13.753	13.753
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.113.140</b>	<b>1.179.003</b>	<b>1.299.416</b>
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	579.117	641.214	637.028
5. Personalaufwand			
5.1 Löhne und Gehälter	268.411	265.721	353.669
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	65.187	53.789	81.740
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	105.183	91.325	85.347
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	113.464	120.000	120.000
8. sonstige Zinserträge	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.330	1.165	1.000
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>1.132.691</b>	<b>1.173.214</b>	<b>1.278.784</b>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-19.551	5.789	20.632
11. außerordentliche Erträge	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	860	1.042	3.714
15. sonstige Steuern (Kfz.)	5.701	3.500	6.000
<b>16. Jahresüberschuss(+)/ Jahresfehlbetrag(-)</b>	<b>-26.111</b>	<b>1.247</b>	<b>10.918</b>

#### IV. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Liquiditätsplan	Ist 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	-26.111	1.247	10.918
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	105.183	91.325	85.347
<b>Cash Earnings</b>	<b>79.071</b>	<b>92.572</b>	<b>96.265</b>
Auflösung (-) des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-13.800	-13.753	-13.753
Veränderung Rückstellungen	-79.400	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn)			0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva	32.000	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-9.000	0	0
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.871</b>	<b>78.819</b>	<b>82.512</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-73.603	0	-2.241.000
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-73.603</b>	<b>0</b>	<b>-2.241.000</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-10.000	-10.000	-10.000
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0		0
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Investitionszuschüsse/FÖRDERUNG	0		1.792.800
gezahlte Zinsen (-)		-1.165	-1.000
gezahlte Dividenden (-)	0		0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.000</b>	<b>-11.165</b>	<b>1.781.800</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-74.732	67.654	-376.688

<b>4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>553.000</b>	<b>478.000</b>	<b>650.000 *</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-75.000	67.654	-376.688
<b>5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>478.000</b>	<b>545.654</b>	<b>273.312</b>

\* geschätzter Bankbestand zum 01.01.2023

## **Erläuterungen zum Liquiditätsplan**

### **zu Jahresüberschuss / -fehlbetrag**

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Erfolgsplan.

### **zu Abschreibungen**

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der in den Vorjahren getätigten Investitionen..

### **zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse**

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteilen für die Maßnahmen „Neubau Themenspielfeld“ und „Erneuerung Sanitärgebäude an der Bergstraße“.

### **zu Veränderung Rückstellung, Anlagenabgänge, Veränderung der Forderung sowie anderer Aktiva und Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva.**

Diese Positionen werden nicht geplant.

### **zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen**

Diese Position trifft im Planjahr nicht zu.

### **zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen**

Für die vorgesehene Investitionsmaßnahme werden größtenteils alle Auszahlungen getätigt.

### **zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter**

Hier werden die Tilgungsaufwendungen im Planjahr dargestellt.

### **zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten**

Im Planjahr wird keine Kreditaufnahme von Banken geplant. Es wird derzeit eine Zwischenfinanzierung für 2023 bis 2024 abgeprüft. Diese ist jedoch nicht im Planungszeitraum berücksichtigt.

### **zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten**

Es bestehen keine Kredite gegenüber Dritten und werden somit nicht geplant.

### **zu Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/ Investitionszuschüsse**

Hier wird die anteilige Fördermittelgewährung aus der Maßnahme „Sanierung des Ablaufgrabens“ geplant.

### **zu gezahlte Zinsen**

Hier sind die Zinszahlungen an den Gesellschafter im Planjahr abgebildet.

### **zu gezahlte Dividenden**

Diese Position wird vorerst nicht geplant und durch den Gesellschafter abgewogen.

### **zu zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds**

Diese Position errechnet sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

## V. Erfolgsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1. Umsatzerlöse	1.269.863	1.333.356	1.373.357	1.414.558	1.456.994
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3. sonstige betriebliche Erträge					
- Ertragszuschuss Freibad	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800
- Auflösung Sonderposten	13.753	66.786	73.840	73.840	73.840
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.299.416</b>	<b>1.415.943</b>	<b>1.462.997</b>	<b>1.504.198</b>	<b>1.546.634</b>
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	637.028	700.731	721.753	743.406	765.708
5. Personalaufwand					
5.1 Löhne und Gehälter	353.669	357.310	363.830	370.918	378.147
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	81.740	83.375	85.042	86.743	88.478
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	85.347	151.494	153.199	140.939	137.671
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	120.000	126.000	129.780	133.673	137.684
8. sonstige Zinserträge	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.000	835	670	505	340
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>1.278.784</b>	<b>1.419.745</b>	<b>1.454.274</b>	<b>1.476.184</b>	<b>1.508.027</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.632</b>	<b>-3.803</b>	<b>8.723</b>	<b>28.014</b>	<b>38.607</b>
11. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.714	0	1.570	5.043	6.949
15. sonstige Steuern	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
<b>16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>10.918</b>	<b>-9.803</b>	<b>1.153</b>	<b>16.971</b>	<b>25.658</b>

## VI. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

<b>Liquiditätsplan</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	10.918	-9.803	2.723	16.971	25.658
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	85.347	151.494	153.199	140.939	137.671
<b>Cash Earnings</b>	<b>96.265</b>	<b>141.691</b>	<b>155.922</b>	<b>157.910</b>	<b>163.329</b>
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-13.753	-66.786	-73.840	-73.840	-73.840
Veränderung Rückstellungen	0	0	0	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0	0	0	0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva	0	0	0	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	0	0	0	0	0
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>82.512</b>	<b>74.905</b>	<b>82.082</b>	<b>84.070</b>	<b>89.489</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.241.000	-351.733	0	0	0
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.241.000</b>	<b>-351.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Investitionszuschüsse/FÖRDERUNG	1.792.800	211.040	0	0	0
gezahlte Zinsen (-)	-1.000	-835	-670	-505	-340
gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.781.800</b>	<b>200.205</b>	<b>-10.670</b>	<b>-10.505</b>	<b>-10.340</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-376.688	-76.623	71.412	73.565	79.149

<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>650000 *</b>	<b>273.312</b>	<b>196.689</b>	<b>268.101</b>	<b>341.666</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-376.688	-76.623	71.412	73.565	79.149
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>273.312</b>	<b>196.689</b>	<b>268.101</b>	<b>341.666</b>	<b>420.815</b>

\* geschätzter Bankbestand zum 01.01.2023

## VII. Investitionsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

### Investitionsplan 2023 bis 2027

Lfd.-Maßnahme	Ausführungszeitraum	Investition		Eigenanteil	Förderung	
		Brutto	Netto		Brutto	Netto
Sanierung HWE Ablaufgraben Greifenbach	2023	2.241.000		448.200	1.792.800	

246 EG / Leader Förderung Qualitätssteigerung Bistro an der Minigolfanlage am Nordufer	2024		162.138	64.855		97.283
247 EG / Leader Förderung Erweiterung und Qualitätssteigerung Liegewiesenbereiche	2024		115.985	46.394		69.591
248 EG / Leader Förderung Digitalisierung Campingparkbetrieb	2024		73.610	29.444		44.166

<u>Gesamtsumme</u>		<u>2.241.000</u>	<u>0</u>	<u>448.200</u>	<u>1.792.800</u>	<u>0</u>
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>2.592.733</b>				
<b>Eigenanteil (CPG)</b>				<b>588.893</b>		
<b>Gesamtförderung</b>					<b>2.003.840</b>	

### Erläuterungen zum Investitionsplan 2023 bis 2027

Im Jahr 2023 wird der größte Teil der Maßnahme „Hochwasserschadensbeseitigung Ablaufgraben Greifenbachstauweiher / Hochwasserentlastung“ umgesetzt. Lediglich die Ersatzpflanzungen und Restarbeiten sind bis 03/2024 vorgesehen (Gesamtkosten 2.241 T€ / Fördermittel 1.793 T€).

Die drei geförderten LEADER-Maßnahmen betreffen allesamt die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur im Campingpark. Hier ergibt sich für den Campingpark eine erhebliche Steigerung in Qualität und Infrastruktur. Diese Maßnahmen werden mit 60% über die LEADER-region Zwönitztal / Greifensteine gefördert.

## VIII. Stellenübersicht der Campingpark Greifensteine GmbH

### Stellenübersicht

<b>1. Dauerbeschäftigte</b>	Anzahl	Ist zum 01.01.2022	Soll zum 31.12.2022	Soll zum 31.12.2023
techn. Betriebsleiter / CPL	1	1,00	1,00	1,00
Betriebshandwerker / stellv. Leiter	1	1,00	1,00	1,00
Betriebshandwerker	3	3,00	3,00	3,00
kaufm. Leitung / KVL	1	1,00	1,00	1,00
Rechng.wesen/Fibu/Vertragswesen	1	1,00	1,00	1,00
Rezeption/Verwaltung	3	1,88	2,00	3,00
Zimmerservice / Housekeeping	1	0,88	1,00	1,00
	11	9,755	10	11
<b>2. saisonal Dauerbeschäftigte</b>				
MAs Reinigungsdienst	3	1,80	1,80	1,80
<b>3. saisonal geringfügig Beschäftigte</b>				
Eintrittskassierer / Platzwarte	6	0,50	0,50	0,50
Zimmerservice/ Housekeeping	1	0,00	0,50	0,50
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>12,06</b>	<b>12,30</b>	<b>13,30</b>

## 2.4.2. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

### A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

Kennzahl		2021	2022	2022	2023
		Ist	Plan	Ist	Plan
Investitionsdeckung	%	69,98	21,90	18,3	23,40
Sachanlagenintensität	%	53,74	53,74	53,0	53,74
Fremdkapitalquote	%	27,30	27,00	29,1	26,30
Eigenkapitalquote	%	72,70	73,00	70,9	73,70
Effektivverschuldung	TEUR	0	0	0	0
Kurzfristige Liquidität	%	288	288	213	288
Eigenkapitalrendite	%	-2,97	0,14	0,1	1,25
Gesamtkapitalrendite	%	-2,16	0,10	0,1	0,90
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	108,786	114,945	128,95	115,442
Cashflow aus lfd. GT	TEUR	8,871	78,819	97,497	82,512

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert, das Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt, neue Kreditaufnahmen zur Deckung des Kapitalbedarfs waren nicht notwendig.

### B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Erträge</i>	Plan 2022 (TEUR)	Ist 2022 (TEUR)	Abweichung (TEUR)	Ist 2021 (TEUR)
Einnahmen aus Dauercamping		406		409
Einnahmen aus Parkgebühren		176		159
Einnahmen aus and. Gebühren, Vermietung		685		493
Zwischensumme Umsatzerlöse	1.149	1.267	118	1.061
Sonstige betr. Erträge	30	49	19	52
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.179</b>	<b>1.316</b>	<b>137</b>	<b>1.113</b>
<i>Aufwendungen</i>				
Materialaufwand	641	663	22	579
Personal	320	421	101	334
Abschreibungen	91	96	5	105
Sonst. betr. Aufwend. / Sonst. Steuern	126	135	9	121
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.178</b>	<b>1.315</b>	<b>137</b>	<b>1.139</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>

Die Erträge sind im Vorjahresvergleich gestiegen, die Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich auch gestiegen. Es steht 2022 ein prinzipiell ausgeglichenes, leicht positives Jahresergebnis zu Buche.

Aus der Einschätzung des Gesellschafters Stadt bedarf die Entwicklung der Personalkosten (2020: 278 TEUR, 2021: 334 TEUR, 2022: 421 TEUR) einer tieferen Analyse als im Jahresabschluss geschehen. Wenn auch Inflation und Mindestlohnsteigerung eine Rolle spielen, wird in der Fluktuation und den damit verbundenen Mehrkosten eine Ursache vermutet, die abgestellt oder vermindert werden sollte.

## C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

### 1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immat. Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	*
Sachanlagen	652	53,1	650	53,8	2	0,2
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>652</b>	<b>53,1</b>	<b>650</b>	<b>53,8</b>	<b>2</b>	<b>0,3</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Vorräte	18	1,5	10	0,8	8	80,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	59	4,8	62	5,1	-3	-4,8
Wertpapier und liquide Mittel	495	40,3	478	39,5	17	3,6
Rechnungsabgrenzung	5	0,4	9	0,7	-4	-44,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.229</b>	<b>100,0</b>	<b>1.209</b>	<b>100,0</b>	<b>20</b>	<b>1,7</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>	<b>784</b>	<b>63,8</b>	<b>783</b>	<b>64,8</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>
Sopo für Investitionszuschüsse	124	10,1	138	11,4	-14	-10,1
Langfristige Verbindlichkeiten	51	4,1	61	5,0	-10	0,0
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>959</b>	<b>78,0</b>	<b>982</b>	<b>81,2</b>	<b>-23</b>	<b>-2,3</b>
Kurzfristige Rückstellungen	16	1,3	15	1,2	1	6,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	253	20,6	212	17,5	41	19,3
Rechnungsabgrenzung	1	0,1	0	0,0	1	*
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>270</b>	<b>22,0</b>	<b>227</b>	<b>18,8</b>	<b>43</b>	<b>18,9</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.229</b>	<b>100,0</b>	<b>1.209</b>	<b>100,0</b>	<b>20</b>	<b>1,7</b>

\* ohne Aussagekraft

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 20 TEUR (1,7 %) erhöht.

Das Anlagevermögen hat um die Zugänge des Berichtsjahres in Höhe von 98,4 TEUR zugenommen. Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 96,5 TEUR, so dass sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag insgesamt um rund 2 TEUR erhöht hat.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um 3 TEUR verringert.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 17 TEUR angestiegen.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Erhöhung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 1 TEUR aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist auf Grund der laufenden Auflösung um 14 TEUR gesunken.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten haben sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 31 TEUR erhöht, was im Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen begründet ist.

#### Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2022	2021
<u>Anlagevermögens x 100</u> Gesamtvermögen <b>Anlagenintensität in %</b>	53,0	53,7
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme <b>Eigenkapitalquote in %</b>	70,9	72,7
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* <b>Verschuldungsgrad in %</b>	41,2	37,6

\* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Investzuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich geändert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres erhöhten bilanziellen Eigenkapitals bei gleichzeitig leicht gesunkenem Sonderposten für Investitionszuschüsse verringert, da sich gleichzeitig das Fremdkapital erhöht hat.

Dementsprechend ist auch der Verschuldungsgrad angestiegen.

## Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	128	16,3	128	16,3	0	0,0
Gewinnvortrag	655	83,5	681	87,0	-26	-3,8
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	<u>1</u>	<u>0,1</u>	<u>-26</u>	<u>-3,3</u>	<u>27</u>	<u>-103,8</u>
	<u>784</u>	<u>100,0</u>	<u>783</u>	<u>100,0</u>	<u>1</u>	<u>0,1</u>

\* ohne Aussagekraft

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 1 TEUR erhöht.

## 2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2022 (TEUR)	2021 (in TEUR)
<b>A Laufende Tätigkeit</b>		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1	-26
Abschreibungen auf Anlagevermögen	97	105
<b>Cash Earnings</b>	<b>98</b>	<b>79</b>
Veränderung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-14	-14
Veränderung Rückstellungen	1	-79
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-2	32
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	42	-9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>125</b>	<b>9</b>
<b>B Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-98	-74
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-98</b>	<b>-74</b>
<b>C Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-10	-10
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	17	-75
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	478	553
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>495</b>	<b>478</b>

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein hoher Mittelzufluss zu verzeichnen. Ursache dafür neben dem Jahresüberschuss an Stelle des Fehlbetrages im Vorjahr die im Berichtsjahr erfolgte Erhöhung der Verbindlichkeiten bei nahezu unveränderten Forderungen und anderen Aktiva.

Ein Mittelabfluss in Höhe von 98 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Abfluss von 10 TEUR wegen der weiteren planmäßigen Tilgung des Gesellschafterdarlehens zu verzeichnen.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um 17 TEUR auf nun rund 495 TEUR erhöht.

Kennzahlen zur Finanzlage:

	2022	2021
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 1. Grades</b>	183,3	209,6
<u>Finanzumlaufvermögens x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 2. Grades</b>	205,2	236,8
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 3. Grades</b>	213,7	245,2
UV ./ kfr. Fremdkapital <b>Working Capital in TEUR</b>	307	331

Trotz Erhöhung der liquiden Mittel hat sich die Liquidität 1. Grades verringert, da sich gleichzeitig die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöht haben.

Das Finanzumlaufvermögen (liquide Mittel und Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) hat sich zwar im Berichtsjahr absolut leicht erhöht, aber das kurzfristige Fremdkapital wurde im Verhältnis gesehen stärker erhöht. Daher ist die Liquidität 2. Grades deutlich gesunken.

Aus diesem Grund ist bei leicht gestiegenen Vorräten auch die Liquidität 3. Grades verringert.

Das Working Capital hat sich absolut verschlechtert um 24 TEUR, da dem Anstieg des Umlaufvermögens um 18 TEUR eine deutliche Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um 42 TEUR gegenübersteht.

### ***3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)***

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2022 und 2021 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR*	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.267	100,0	1.061	100,0	206	19,4
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	*
<b>Rohhertrag</b>	<b>1.267</b>	<b>100,0</b>	<b>1.061</b>	<b>100,0</b>	<b>206</b>	<b>19,4</b>
Sonstige betriebliche Erträge	49	3,9	52	4,9	-3	-5,8
<b>Rohhertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.316</b>	<b>103,9</b>	<b>1.113</b>	<b>104,9</b>	<b>203</b>	<b>18,2</b>
Materialaufwand	-663	-52,3	-579	-54,6	-84	-14,5
Personalaufwand	-420	-33,1	-334	-31,5	-86	-25,7
Abschreibungen	-97	-7,7	-105	-9,9	8	7,6
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-128	-10,1	-113	-10,7	-15	-13,3
Sonstige Steuern	-6	-0,5	-6	-0,6	0	0,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2</b>	<b>0,2</b>	<b>-24</b>	<b>-2,3</b>	<b>26</b>	<b>*</b>
Finanzergebnis	-1	-0,1	-1	-0,1	0	0,0
Ertragsteuern	0	0,0	-1	-0,1	1	100,0
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>-26</b>	<b>-2,5</b>	<b>27</b>	<b>*</b>

\*ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um 206 TEUR bzw. 19,4 % gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 3 TEUR bzw. TEUR 5,8 % verringert.

Der Materialaufwand hat sich absolut um 84 TEUR erhöht, ist aber im Verhältnis zu den Umsatzerlösen leicht von 54,6 % auf 52,3 % gesunken. Der Personalaufwand ist dagegen wegen der Anpassung des Gehaltsniveaus sowie der im Jahresdurchschnitt etwas höheren Mitarbeiterzahl um 86 TEUR bzw. 25,7 % angestiegen.

Die regulären Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen sind absolut leicht um 8 TEUR zurückgegangen. Hier ist zu beachten, dass im Berichtsjahr erfolgte umfangreiche Investitionen in Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zum jeweils 800,00 EUR wahlrechtlich wieder über die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben werden. Die Gesamtinvestition in diese Vermögensgegenstände von rund 16 TEUR wirkt sich damit abschreibungsseitig im Jahr 2022 mit 3 TEUR aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich vor allem aufgrund gestiegener Fahrzeugkosten und Rechts- und Beratungskosten um 15 TEUR erhöht.

Das operative Ergebnis hat sich 26 TEUR erhöht.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von 1 TEUR ausgewiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage:	2022	2021
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u>		
Umsatzerlöse		
<b>Umsatzrentabilität</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,3</b>

<u>Ergebnis vor Ertragsteuern x 100</u> Eigenkapital* <b>Eigenkapitalrentabilität</b>	0,1	-2,9
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u> Gesamtkapital <b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	0,2	-2,0

\* einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr bilanzierte leichte Jahresüberschuss führt zu geringfügig positiven Ergebnissen bei den Rentabilitätskennziffern.

## D Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### a. Prognosen-/Chancenbericht

Die Prognosen der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2022 wurden bezüglich der erwarteten Umsatzsteigerung übertroffen. Das ursprünglich geplante positive Ergebnis in Höhe von 1.247,00 EUR wurde mit 984,67 EUR knapp verfehlt. Die prognostizierten Geschäftszahlen konnten demnach nahezu erreicht bzw. umsatzseitig übertroffen werden.

Die Geschäftsführung hat dem Gesellschafter im IV. Quartal des letzten Jahres die Wirtschaftsplanungen für alle Geschäftsbereiche einschließlich Investitionsplanung für 2023 und der mittelfristigen Entwicklungen der Geschäftszahlen im Planungshorizont bis 2027 vorgelegt und von ihm genehmigt bekommen. Damit wird die Grundlage für eine schrittweise Ertüchtigung der Baulichkeiten, Anlagen und Technik in den nächsten Jahren geschaffen.

Mit der Umstellung auf ganzjährige Pachtverträge bei den gewerblichen Pächtern am Greifenbachstauweiher wurden Grundlagen für eine ganzjährige Attraktivierung des Erholungsgebietes gelegt.

Im Bereich der geschäftlichen Aktivitäten wird der Fokus in 2023 im weiteren Ausbau der Touristiksparte liegen. Unverändert sind neben den eingangs genannten Aktivitäten die kommunalnahen Aufgabenbereiche, wie der öffentliche Bäderbetrieb des Freibades Ehrenfriedersdorf und den beiden Strandbädern am Greifenbachstauweiher zu realisieren. Weiterhin wird mit der in 2023 beginnenden Bewirtschaftung der Jugendherberge „Kurt Richter“ durch die CPG ein weiteres Geschäftsfeld eröffnet, wobei hier ertrags-technisch sicherlich mit einer Anlaufphase zu rechnen ist.

Unsere Unternehmensstrategie setzt entsprechend der Kundenerwartung hoch motiviertes und gut geschultes Personal voraus. In den Folgejahren von 2023 bis 2024 soll im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung mit der Sanierung des Ablaufgrabens der Abschluss der Gesamtsanierung der Stauanlage erfolgen. Die Maßnahme wurde mit ca. 2.200 T€ geplant und wird durch die SAB zu 80% gefördert.

Der rechtskräftig erteilte Bescheid liegt vor, allerdings ist die Maßnahme wegen der derzeitigen Baupreientwicklung von zahlreichen Unwägbarkeiten in der Umsetzung geprägt und muss nach der erfolgten öffentlichen Ausschreibung erneut bewertet werden. Die Gesellschaft hat einen nicht unerheblichen finanziellen Eigenanteil aufzubringen.

Weiterhin hat die Campingpark Greifensteine GmbH drei weitere Fördermaßnahmen durch die LEADER-Region Greifensteine-Zwönitztal für die Periode 2022 - 2024 in Höhe von ca. 350 TEUR erlangt, welche zu 60 % gefördert werden. Diese dienen ausschließlich der Qualitätssteigerung der Angebote und Verbesserung der betrieblichen Abläufe und sollen in den Jahren 2023/2024 durchgeführt werden.

Aus der fortgeschriebenen Prognose des Wirtschaftsplanes geht hervor, dass die Geschäftsführung für das Jahr 2023 von zu 2022 etwa gleichbleibenden Umsatzerlösen in Höhe von ca. 1.270 TEUR sowie einem positiven Jahresergebnis in Höhe von ca. 10,9 TEUR ausgeht.

Für die Mittelfristplanung stellen sich ganz neue Anforderungen an die zukünftigen Reparaturen, Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, um auch weiterhin einen positiven Ertragsverlauf der Gesellschaft realisieren zu können. Dazu wird ein aktualisierter Maßnahmenkatalog weiter fortgeschrieben.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über die zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

## **b. Risikobericht**

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken des touristischen Bereiches gehört, dass die starke Witterungsabhängigkeit keine langfristige Planungssicherheit bietet. Aufgrund des verstärkten Trends zum Campingtourismus lassen sich aber auch wieder neue Zielgruppen der Campmobilisten ansprechen. Im Bereich der Dauercamper zeichnet sich immer wieder jährlich eine gleichbleibende Inanspruchnahme ab, so dass dieser Bereich einen etablierten und seit Jahrzehnten positiven Beitrag leistet. Allerdings ist mittelfristig die Neu-Parzellierung notwendig, um mit der damit verbundenen Grundstücksgrößenaufteilung zukünftigen Ansprüchen gerechter werden zu können.

Beim Verkauf von Brauchwasser und Strom sind die jährlich fixen betrieblichen Aufwendungen heranzuziehen, um eine ausgewogenere Ertragssituation herbeizuführen.

In der Sparte Freibad und Strandbäder ergeben sich ebensolche witterungsbehafteten Risiken wie beim touristischen Camping. Die Bäder müssen sich hierbei auf die Bedürfnisse der Gäste und Besucher einstellen. Dies erfordert sehr viel Flexibilität beim Personal.

Bei der betrieblichen Infrastruktur gilt es, in den Folgejahren einige problembehaftete Bereiche durch gezielte Reparaturmaßnahmen im Bereich der Stromversorgung aber auch der Straßenbeleuchtung vorzunehmen.

Auch ist die Entwicklung der Kosten ständig im Blick der Geschäftsführung, insbesondere die kurzfristig sehr dynamische Entwicklung im Zuge des Krieges in der Ukraine. Dauerhafte Kostensteigerungen müssen längerfristig wieder in einer Anpassung der Entgelte und Gebühren münden.

Steuerliche Risiken sind nicht bekannt.

In der Campingpark Greifensteine GmbH ist bislang noch kein gesondertes Risikomanagementsystem implementiert, welches der Identifikation und Begrenzung von Risiken und der Errichtung entsprechender Handlungsmaßnahmen dient. Ein noch einzurichtendes Risikomanagementsystem wäre gut geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Es muss durch gezielte organisatorische Maßnahmen eine unternehmensseitige Basis für eine grundhafte Neuorientierung der Aufbau- und Ablauforganisation geschaffen werden, um die Mitarbeiter verantwortungsbewusst an die zukünftigen kommunalwirtschaftlichen Aufgaben heranzuführen. In gezielten Mitarbeitergesprächen wurden die zukünftigen Aufgabenstellungen bereits erörtert. Dies wird aber einen längeren Zeitraum zum wirtschaftlichen, betrieblichen Denken und Handeln in Anspruch nehmen.

Zur Risikoüberwachung wurden noch keine gesonderten Zuständigkeiten bzw. Kontrollmechanismen festgelegt. Eine Überprüfung der Risikobewertung erfolgt seitens der Geschäftsführung regelmäßig monatlich im Rahmen der BWA-Analyse, Liquiditätsabgleich, Auswertung der OPOS-Listen etc.

Als wesentliches und für ein im Tourismusbereich agierendes Unternehmen typisches Risiko wird die Witterungsabhängigkeit identifiziert, die ständig im laufenden Geschäftsjahr beobachtet und bewertet wird. Ferner sind demographische Veränderungen bei den Kunden sowie Änderungen in den Nutzergewohnheiten Gegenstand der jährlichen Betrachtung. Der zunehmende Arbeitskräftemangel zeigt Wachstumsbeschränkungen auf, denn die Gesellschaft ist als Dienstleister sehr stark auf serviceorientiertes Personal angewiesen, welches den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern muss. Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der eigenen Entwicklung des Personals zu setzen. Dies betrifft auch die Vergütungsstruktur und -höhe.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und solche nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

### **Gesamtaussage**

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 ist positiv einzuordnen. Im ersten Jahr nach der Corona- Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen ist die Nachfrage

nach Dienst- und Serviceleistungen der CPG deutlich gestiegen. Auch durch Austausch mit unseren Kurzcampern und Urlaubern lässt sich bestätigen, dass die Leute es wieder genießen mobil zu sein, reisen zu können und ihre Freizeit im Erholungsgebiet der CPG zu verbringen. Auch wetter- und witterungsbedingt wurde das Geschäftsjahr 2022 in keiner Jahreszeit über Gebühr negativ beeinflusst.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich erkennen, dass zukünftig weiterhin eine positive Entwicklung der Gesellschaft möglich ist. Dazu müssen die betriebswirtschaftlichen Prozesse und Entscheidungen auf eine stabile jährliche Umsatz- und Ertragslage ausgerichtet werden. Nur so ist es möglich, die ausstehenden Instandhaltungs- und Ersatzinvestitionen vornehmen sowie das gesamte Erholungsgebiet innerhalb eines Gesamtkonzeptes mittel- und langfristig weiterentwickeln zu können.



Im Jahr 2022 wurden zwei Gesellschafterversammlungen am 24.02.2022 und 10.11.2022 durchgeführt.

Alleiniger und allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2022

Herr Hendrik Konz.

Verantwortliche Person entsprechend Bundesberggesetz § 58:

Silke Franzl, Bürgermeisterin.

Weitere verantwortliche Personen werden von der Bürgermeisterin der Stadt Ehrenfriedersdorf schriftlich berufen und beim Bergamt Chemnitz angezeigt:

Erik Ahner	Betriebsleiter Besucherbergwerk, verantwortlich für den bergmännischen Bereich, Radon- und Wettermessung und Seilfahrtsverantwortlicher
------------	---

Reiner Walther	Verantwortlicher E-Anlage
----------------	---------------------------

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl des Geschäftsjahres 2022, berechnet gemäß § 267, Abs. 5 HGB, betrug ein vollzeitbeschäftigter, sieben Teilzeitbeschäftigte und acht kurzfristig Beschäftigte.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 wurde von der Gesellschafterversammlung Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, An der Weißeritz 25 in 01705 Freital bestellt.

2.3.3. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzplanung 2022 - 2026,  
Stellenplan

---

siehe nachfolgende Seiten



## Anlage 2

**Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH,  
Ehrenfriedersdorf  
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse	200.653,84		105
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>418.921,64</u>		<u>352</u>
		<u>619.575,48</u>	<u>457</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-12.251,60		-5
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-37.725,74</u>		<u>0</u>
		<u>-49.977,34</u>	<u>-5</u>
4. Rohergebnis		569.598,14	452
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-287.341,56		-196
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-71.321,22</u>		<u>-63</u>
		<u>-358.662,78</u>	<u>-259</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-14.610,91	-11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-193.547,67</u>	<u>-193.547,67</u>	<u>-175</u> <u>-175</u>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-12,66</u>	<u>-12,66</u>	<u>0</u> <u>0</u>
9 Ergebnis nach Steuern		2.764,12	7
10. Jahresüberschuss		<u><u>2.764,12</u></u>	<u><u>7</u></u>



## 1. Zusammenstellung für das Planjahr 2023

Der Wirtschaftsplan der Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk & Mineralogisches & Museum GmbH für das Wirtschaftsjahr 2021 wird im

### Erfolgsplan

mit Einnahmen von	563.797 EUR
mit Aufwendungen von	563.797 EUR
mit einem Jahresergebnis (Überschuss) von	0 EUR

und im

### Liquiditätsplan

einem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.000 EUR
einem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	0 EUR
einem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0 EUR
einem Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes	1.000 EUR

festgesetzt.

Es werden festgesetzt

der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen auf	0 EUR
der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0 EUR
der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung auf	0 EUR

Die Stellenübersicht weist 9,15 Stellen in Vollzeitäquivalenten aus.

Der Stand des Eigenkapitals beträgt

am 31. 12. des Vorjahres	52.914,68 EUR
am 31. 12. des Vorjahres (V-Ist)	52.914,68 EUR
am 31. 12. des Planjahres	52.914,68 EUR

### 3. Erfolgsplan

Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk &  
Mineralogisches Museum GmbH



Gewinn- und Verlustrechnung	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Veränderung zum Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
1.1. Einnahmen BB	59.992 €	70.000 €	135.000 €	65.000 €
1.2. Einnahmen MM	1.204 €	1.200 €	3.000 €	1.800 €
1.3. Einnahmen Nordic Walking	0 €	1.000 €	1.000 €	0 €
1.4. Handel und Provisionen	10.960 €	13.000 €	16.000 €	3.000 €
1.5. Arbeitsleistung	12.504 €	11.000 €	11.000 €	0 €
1.6. Mieteinnahmen	4.524 €	5.000 €	5.000 €	0 €
1.7. Sonstige Umsatzerlöse	15.741 €	10.000 €	13.000 €	3.000 €
	<b>104.925 €</b>	<b>111.200 €</b>	<b>184.000 €</b>	<b>72.800 €</b>
<b>2. Sonstige Erträge</b>				
2.1. Zuschüsse ZV (Land)	199.178 €	179.789 €	187.450 €	7.661 €
2.2. Zuschüsse ZV (Stadt)	90.347 €	90.347 €	90.347 €	0 €
2.3. Zuschüsse Kulturraum	0 €	66.500 €	0 €	-66.500 €
2.4. Neutrale Zuschüsse	5.885 €	0 €	0 €	0 €
2.5. Zuschuss Bürgerstiftung	1.760 €	2.000 €	2.000 €	0 €
2.6. Zuschüsse ZV Vermögen	50.000 €	50.000 €	100.000 €	50.000 €
2.7. Sonstige Zuschüsse/Erstattungen	4.638 €	0 €	0 €	0 €
	<b>351.808 €</b>	<b>388.636 €</b>	<b>379.797 €</b>	<b>-8.839 €</b>
<b>Erlöse Gesamt</b>	<b>456.734 €</b>	<b>499.836 €</b>	<b>563.797 €</b>	<b>63.961 €</b>
<b>3. Materialaufwand</b>	<b>5.425 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>4.000 €</b>
<b>4. Personalaufwand</b>	<b>258.828 €</b>	<b>368.471 €</b>	<b>383.763 €</b>	<b>15.292 €</b>
<b>5. Abschreibungen</b>	<b>10.546 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>0 €</b>
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>				
6.1. Raumkosten	14.232 €	9.500 €	13.000 €	3.500 €
6.2. Energiekosten	55.291 €	56.000 €	100.000 €	44.000 €
6.3. Versicherungen, Beiträge, Abgaben	2.311 €	3.000 €	2.500 €	-500 €
6.4. Werbe- und Reisekosten	4.919 €	3.000 €	3.500 €	500 €
6.5. Reparaturen/Wartungen	50.282 €	25.000 €	20.226 €	-4.774 €
6.6. Verschiedene betriebliche Kosten	47.501 €	18.865 €	20.808 €	1.943 €
	<b>174.535 €</b>	<b>115.365 €</b>	<b>160.034 €</b>	<b>44.669 €</b>
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>9. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Kosten gesamt</b>	<b>449.334 €</b>	<b>499.836 €</b>	<b>563.797 €</b>	<b>63.961 €</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.399 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>10. Sonstige Steuern</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>7.399 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## 5. Finanzplan

Teil Mittelfristiger Erfolgsplan

Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk Et  
Mineralogisches Museum GmbH



Gewinn- und Verlustrechnung	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
1.1. Einnahmen BB	59.992 €	70.000 €	135.000 €	140.000 €	140.000 €	145.000 €
1.2. Einnahmen MM	1.204 €	1.200 €	3.000 €	3.000 €	3.500 €	3.500 €
1.3. Einnahmen Nordic Walking	0 €	1.000 €	1.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
1.4. Handel und Provisionen	10.960 €	13.000 €	16.000 €	16.000 €	17.000 €	17.000 €
1.5. Arbeitsleistung	12.504 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €
1.6. Mieteinnahmen	4.524 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
1.7. Sonstige Umsatzerlöse	15.741 €	10.000 €	13.000 €	14.000 €	14.000 €	14.000 €
	<b>104.925 €</b>	<b>111.200 €</b>	<b>184.000 €</b>	<b>191.000 €</b>	<b>192.500 €</b>	<b>197.500 €</b>
<b>2. Sonstige Erträge</b>						
2.1. Zuschüsse ZV (Land)	199.178 €	179.789 €	187.450 €	183.850 €	202.975 €	200.425 €
2.2. Zuschüsse ZV (Stadt)	90.347 €	90.347 €	90.347 €	90.360 €	90.360 €	90.360 €
2.3. Zuschüsse Kulturraum	0 €	66.500 €	0 €	64.800 €	64.800 €	64.800 €
2.4. Neutrale Zuschüsse	5.885 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2.5. Zuschuss Bürgerstiftung	1.760 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
2.6. Zuschüsse ZV Vermögen	50.000 €	50.000 €	100.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
2.7. Sonstige Zuschüsse/Erstattungen	4.638 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>351.808 €</b>	<b>388.636 €</b>	<b>379.797 €</b>	<b>391.010 €</b>	<b>410.135 €</b>	<b>407.585 €</b>
<b>Erlöse Gesamt</b>	<b>456.734 €</b>	<b>499.836 €</b>	<b>563.797 €</b>	<b>582.010 €</b>	<b>602.635 €</b>	<b>605.085 €</b>
<b>3. Materialaufwand</b>	<b>5.425 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>6.000 €</b>
<b>4. Personalaufwand</b>	<b>258.828 €</b>	<b>368.471 €</b>	<b>383.763 €</b>	<b>410.000 €</b>	<b>420.000 €</b>	<b>420.000 €</b>
<b>5. Abschreibungen</b>	<b>10.546 €</b>	<b>10.000 €</b>				
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>						
6.1. Raumkosten	14.232 €	9.500 €	13.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €
6.2. Energiekosten	55.291 €	56.000 €	100.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €
6.3. Versicherungen, Beiträge, Abgaben	2.311 €	3.000 €	2.500 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
6.4. Werbe- und Reisekosten	4.919 €	3.000 €	3.500 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
6.5. Reparaturen/Wartungen	50.282 €	25.000 €	20.226 €	30.850 €	35.975 €	38.425 €
6.6. Verschiedene betriebliche Kosten	47.501 €	18.865 €	20.808 €	18.160 €	23.660 €	23.660 €
	<b>174.535 €</b>	<b>115.365 €</b>	<b>160.034 €</b>	<b>156.010 €</b>	<b>166.635 €</b>	<b>169.085 €</b>
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	<b>0 €</b>					
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0 €</b>					
<b>9. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0 €</b>					
<b>Kosten gesamt</b>	<b>449.334 €</b>	<b>499.836 €</b>	<b>563.797 €</b>	<b>582.010 €</b>	<b>602.635 €</b>	<b>605.085 €</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.399 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>10. Sonstige Steuern</b>	<b>0 €</b>					
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>7.399 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## 4. Liquiditätsplan

Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH



(Angaben in TEUR)

	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023
1	7	0	0
2	11	10	10
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	28	-2	-3
7	-3	-5	-2
8	27	-2	-4
9	0	0	0
10	1	0	0
11	71	1	1
12	0	0	0
13	-8	-50	-100
14	0	0	0
15	0	0	0
16	0	0	0
17	0	0	0
18	0	50	100
19	0	0	0
20	0	0	0
21	0	0	0
22			
23	-8	0	0
24	0	0	0
25	0	0	0
26	0	0	0
27	0	0	0
28	0	0	0
29			
30	0	0	0
31	0	0	0
32	0	0	0
33	43	106	115
34	106	107	116

### 5. Finanzplan

Teil Mittelfristiger Liquiditätsplan

Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk Et Mineralogisches Museum GmbH



(Angaben in TEUR)

	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2025
1 Periodenergebnis Erfolgsplan/GuV	7	0	0	0	0	0
2 Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	11	10	10	10	6	6
3 Auflösung (-) von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
4 Gewinn (+) und Verlust (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
5 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0	0	0	0	0	0
6 Zunahme (-) und Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20	-2	-3	0	0	0
7 Zunahme (+) und Abnahme (-) der Rückstellungen	-3	-5	-2	0	0	0
8 Zunahme (+) und Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	27	-2	-4	0	0	0
9 Zinsaufwendungen (+) und Zinserträge (-)	0	0	0	0	0	0
10 Einzahlungen (+) Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	1	0	0	0	0	0
11 Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	71	1	1	10	6	6
12 (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
13 (-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8	-50	-100	-50	-50	-50
14 (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
15 (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0
16 (+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
17 (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0	0	0	0
18 (+) Einzahlungen auf Sonderposten für Investitionen aus Fördermitteln	0	50	100	50	50	50
19 (-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten für Investitionen aus Fördermitteln	0	0	0	0	0	0
20 (+) Einzahlungen aus passivierten Beträgen	0	0	0	0	0	0
21 (-) Auszahlungen aus Rückzahlung von passivierten Beträgen	0	0	0	0	0	0
22 (+) Erhaltene Zinsen	-0	0	0	0	0	0
23 Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-8	0	0	0	0	0
24 (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0
25 (-) Auszahlungen an die Gemeinde	0	0	0	0	0	0
26 (+) Einzahlungen aus der Begebung von Anteilen und der Aufnahme von Investitionskrediten	0	0	0	0	0	0
27 (+) Einzahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	0	0	0	0	0	0
28 (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	0	0	0	0	0	0
29 (-) Gezahlte Zinsen	0	0	0	0	0	0
30 Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0	0	0
31 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	0	0	0	0	0
32 (+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes	0	0	0	0	0	0
33 (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	43	106	115	116	126	132
34 Finanzmittelbestand am Ende der Periode	106	107	116	126	132	138

## 6. Stellenübersicht

Zinngrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk Et  
Mineralogisches Museum GmbH



Stelle	VZÄ	Personalkosten	Bruttolohn	ges. soz. Aufwand
Geschäftsführer	0,1			
Betriebsleiter	1			
Wissenschaftl. Mitarbeiter	0,3			
Museumspädagoge	0,75			
Kaufm. Mitarbeiter	0,875			
Mitarbeiter Museum	0,7			
5 Maschinisten, Schachthauer	4,375			
Seilfahrtsverantwortlicher	0,1			
4 Vorführer	0,65			
4 Maschinisten	0,7			
3 Handwerker	0,6			
4 Mitarbeiter Museum	0,55			
<b>Summe</b>		<b>375.263 €</b>	<b>325.649 €</b>	<b>51.414 €</b>
Zuschläge		5.000 €		5.000 €
Berufsgenossenschaft		3.500 €		3.500 €
<b>Gesamt</b>	<b>10,7</b>	<b>383.763 €</b>	<b>325.649 €</b>	<b>59.914 €</b>

## 7. Investitionsplan

Zingrube Ehrenfriedersdorf, Besucherbergwerk &  
Mineralogisches Museum GmbH

Maßnahme	Beschreibung	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Zuschuss SIM		100.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Büroausstattung, Computertechnik	Betriebssystem, Homepage	6.000 €		2.000 €		2.000 €	
Ersatzinvestition Gleisanlage		20.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	30.000 €	
Ersatzinvestition Rohrleitungssystem Druckluft und Wasser	Ersatzinvestitionen		2.000 €	2.000 €			
Reparaturen Grubenloks	Akkumulatoren für EL 9, Federn, Achsen	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	
Elektrik unter Tage	Ersatzinvestition Elektrik	30.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	
Elektrik unter Tage	Ersatzinvestition Kabelnetz	30.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €		
Gleichrichter Loks	Akkus Loks	4.000 €					
Noch nicht feststehende Vorhaben		6.000 €	2.000 €		4.000 €	4.000 €	50.000 €
Summe		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

### 2.4.3. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

#### A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

<i>Bilanz- und Leistungskennziffer</i>		<i>Ist 2021</i>	<i>Plan 2022</i>	<i>Ist 2022</i>	<i>Plan 2023</i>
Investitionsdeckung	%	227	45	145	62
Sachanlagenintensität	%	25	29	25	31
Fremdkapitalquote	%	21	16	30	13
Eigenkapitalquote	%	30	28	29	27
Effektivverschuldung	%/TEUR	10 %	-102	-84	-115
Kurzfristige Liquidität	%/TEUR	316 %	76	69	92
Eigenkapitalrendite	%	34	19	31	19
Gesamtkapitalrendite	%	4	0	1	0
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	11,467	12,153	21,929	17,277
Cashflow	TEUR	17,945	10,000	17,375	10,000

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich im Vorjahresvergleich kaum verändert. Bankkredite waren zur Deckung des Kapitalbedarfs nicht notwendig und sind zukünftig auch nicht geplant.

Insgesamt ist das Erscheinungsbild der Gesellschaft weiterhin stabil.

#### B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

	<i>2022 Plan</i>	<i>2022 Ist</i>	<i>2021 Ist</i>	
	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>%</i>
Umsatzerlöse	111	201	105	23
Sonstige betriebliche Erträge	389	419	352	77
<b>Gesamtleistung</b>	<b>500</b>	<b>620</b>	<b>457</b>	<b>100</b>
Materialaufwand	6	50	5	1,1
Personalkosten	369	359	259	56,7
Übrige Aufwendungen	115	193	175	38,3
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>3,9</b>
Abschreibungen	10	15	11	2,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>1,5</b>

Wie im Vorjahr steht ein positives Jahresergebnis zu Buche, bei gestiegenen Umsatzerlösen nach Auslaufen der Corona-Pandemie.

Ohne wesentliche Zuschüsse der Stadt und des Industriemuseums ist der Betrieb der musealen Anlage aber nicht möglich.

## C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

### 1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,9	1,5	4,4	2,5	-1,5	-34,1
Sachanlagen	45	23,7	37	20,7	8,7	23,8
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>48</b>	<b>25,2</b>	<b>41</b>	<b>23,2</b>	<b>7,2</b>	<b>17,6</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Vorräte	15	7,7	14	7,9	0,9	6,5
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	28	14,4	14	8,2	13,2	91,7
Wertpapiere und liquide Mittel	99	51,8	105,5	59,7	-6,5	-6,2
Rechnungsabgrenzung	1,6	0,8	1,9	1,1	-0,3	-15,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>191</b>	<b>100,0</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>14,5</b>	<b>8,2</b>
<b>PASSIVA</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Sonderposten für Invest.-Zuschüsse	78	40,8	86	48,7	-8,1	-9,4
langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>134</b>	<b>69,9</b>	<b>139</b>	<b>78,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>-3,9</b>
kurzfristige Rückstellungen	27	14,1	24	13,6	3	12,5
kurzfristige Verbindlichkeiten	30,5	16,0	13,6	7,7	16,9	*
<b>kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>58</b>	<b>30,1</b>	<b>38</b>	<b>21,3</b>	<b>19,9</b>	<b>52,9</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>191</b>	<b>100,0</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>14,5</b>	<b>8,2</b>

\* ohne Aussagekraft

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 14,5 (8,2 %) erhöht.

Das Anlagevermögen hat um die Zugänge des Berichtsjahres in Höhe von TEUR 21,8 zugenommen. Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 14,6, so dass sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag insgesamt um rund TEUR 7,2 erhöht hat.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt um TEUR 13,2 angestiegen.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um TEUR 6,5 verringert.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Erhöhung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von rund TEUR 2,7 aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist bei einem Zugang in Höhe von TEUR 4,5 auf Grund der Auflösung im Berichtsjahr per Saldo um TEUR 8,1 gesunken.

Die Rückstellungen haben sich Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3 erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 16,9 erhöht, was in einer Verdoppelung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und auch der sonstigen Verbindlichkeiten begründet ist.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2022	2021
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen		
<b>Anlagenintensität in %</b>	25,2	23,2
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme		
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	57,6	63,9
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital*		
<b>Verschuldungsgrad in %</b>	73,6	56,4

\* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Invest-Zuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich geändert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich trotz des um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres erhöhten bilanziellen Eigenkapitals bei gleichzeitig leicht gesunkenem Sonderposten für Investitionszuschüsse verringert, da sich gleichzeitig das Fremdkapital erhöht hat.

Dementsprechend ist auch der Verschuldungsgrad angestiegen.

## Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	25	44,6	25	47,2	0	0,0
Kapitalrücklage	1	1,8	1	1,9	0	0,0
Gewinnvortrag	27	48,2	20	37,7	7	35,0
Jahresüberschuss	3	5,4	7	13,2	-4	-57,1
	<b>56</b>	<b>100,0</b>	<b>53</b>	<b>100,0</b>	<b>3</b>	<b>5,7</b>

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von TEUR 3 erhöht.

## 2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>A. Laufende Tätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	3	7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	15	11
<b>Cash Earnings</b>	<b>18</b>	<b>18</b>
Veränderung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-8	40
Veränderung Rückstellungen	3	-3
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-14	29
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	17	-14
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16</b>	<b>70</b>
<b>B. Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-22	-8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-22</b>	<b>-8</b>
<b>C. Finanzierungstätigkeit</b>	<b>64</b>	<b>-6</b>
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	-6	62
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	105	43
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	99	105

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein wesentlich geringerer Mittelzufluss zu verzeichnen. Ursache dafür ist neben dem verringerten Jahresüberschuss die Tatsache, dass im Vorjahr ein hoher Betrag an Fördermitteln vereinnahmt und in den Sonderposten eingestellt wurde, während im Berichtsjahr dessen nur ertragswirksame Auflösung erfolgte.

Ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 22 ergab sich aus der Investitionstätigkeit.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich am Bilanzstichtag in Summe um TEUR 6 auf nun rund TEUR 99 verringert.

Kennzahlen zur Finanzlage:

	2022	2021
Geldwerte x 100 Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 1. Grades</b>	122,2	165,6
Finanzumlaufvermögen x 100 Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 2. Grades</b>	156,2	188,2
Umlaufvermögen x 100 Kfr. Fremdkapital <b>Liquidität 3. Grades</b>	174,5	210,1
UV ./ kfr. Fremdkapital <b>Working Capital in TEUR</b>	84,0	95,5

Wegen der Verringerung der liquiden Mittel hat sich die Liquidität 1. Grades verschlechtert, da sich gleichzeitig die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöht haben.

Das Finanzumlaufvermögen (liquide Mittel und Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) hat sich zwar im Berichtsjahr absolut leicht erhöht, aber das kurzfristige Fremdkapital ist im Verhältnis gesehen stärker gewachsen. Daher ist die Liquidität 2. Grades ebenfalls gesunken.

Aus diesem Grund hat sich bei etwas gestiegenen Vorräten auch die Liquidität 3. Grades verringert.

Das Working Capital hat sich absolut verschlechtert um TEUR 11,5; da dem Anstieg des Umlaufvermögens um TEUR 8,5 eine deutliche Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 20 gegenübersteht.

### 3. Ertragslage

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2022 und 2021 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2022		2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	201	100,0	105	100,0	96	91,4
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Rohertrag</b>	<b>201</b>	<b>100,0</b>	<b>105</b>	<b>100,0</b>	96	91,4
Sonstige betriebliche Erträge	419	208,5	352	335,2	67	19,0
<b>Rohertrag einschließlich sonstiger betrieblicher Erträge</b>	<b>620</b>	<b>308,5</b>	<b>457</b>	<b>435,2</b>	<b>163</b>	<b>35,7</b>
Materialaufwand	-50	-24,9	-5	-4,8	-45	*
Personalaufwand	-359	-178,6	-259	-246,7	-100	-38,6
Abschreibungen	-15	-7,5	-11	-10,5	-4	-36,4

Sonstige betriebl. Aufwendungen	-193	-96,0	-175	-166,7	-18	-10,3
Sonstige Steuern	0	0,0	0	0,0	0	*
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>7</b>	<b>6,7</b>	<b>-4</b>	<b>-57,1</b>
Finanzergebnis	0	0,0	0	0,0	0	*
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	*
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>7</b>	<b>6,7</b>	<b>-4</b>	<b>-57,1</b>

\* ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 96 bzw. 91,4 % gesteigert werden, da im Berichtsjahr keine Pandemie-bedingten Einschränkungen mehr gegolten haben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um TEUR 67 bzw. 19 % erhöht. Ursache hierfür sind im Wesentlichen Zuschüsse des Zweckverbandes Kulturraum Erzgebirge.

Der Materialaufwand hat sich absolut um TEUR 45 erhöht und ist auch im Verhältnis zu den Umsatzerlösen deutlich von 4,8 % auf 24,9 % gestiegen. Der Personalaufwand ist wegen der Anpassung des Wegfalls der Kurzarbeit um TEUR 100 bzw. 38,6 % angestiegen.

Die regulären Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen sind absolut um TEUR 4 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 18 erhöht. Ursache hierfür sind vor allem gestiegene Fremdarbeiten im Zuge einer Sonderausstellung.

Das operative Ergebnis hat sich um TEUR 4 verringert.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von TEUR 3 ausgewiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage:

	2022	2021
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u> Umsatzerlöse		
<b>Umsatzrentabilität</b>	1,4	7,1
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern x 100</u> Eigenkapital*		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	2,5	6,5
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u> Gesamtkapital		
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	1,5	4,2

\* einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr bilanzierte leichte Jahresüberschuss führt zu positiven Ergebnissen bei den Rentabilitätskennziffern, die aber geringer ausfallen als im Vorjahr.

## D Prognosebericht

Die Einrichtung hat im Verlauf ihres Bestehens seit 1996 Schritt für Schritt an Bedeutung gewonnen und besitzt, zum einen durch die Mitgliedschaft der Stadt Ehrenfriedersdorf im ZV SIM, zum anderen durch die im Jahr 2019 verliehene Auszeichnung als UNESCO Weltkulturerbe, überregionale Bedeutung. Um diesem Anspruch auf Dauer gerecht zu werden, sind in den nächsten Jahren größere Investitionen erforderlich.

Die Steigerung der Attraktivität der Anlage soll durch eine Neukonzeption der überträgigen Anlagen sowie eine inhaltliche Neuausrichtung der Dauerausstellung erreicht werden.

Die Erhaltung und Erneuerung der Anlage sowie die Sicherung der Personalstruktur, die Weiterentwicklung der Museumskonzeption, die Verbesserung der Außenwirkung durch eine Fokussierung auf die Alleinstellungsmerkmale der Zinngrube in Verbindung mit einer Steigerung des Besucheraufkommens werden für die Gesellschaft die wichtigsten Aufgaben für die kommenden Jahre sein.

Der im November 2022 genehmigte Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 sah eigene Umsatzerlöse von 184 T€ und ein ausgeglichenes Ergebnis vor. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass diese Planung eingehalten und sogar übertroffen werden kann. Insbesondere die Besucherzahlen in den ersten Monaten im Geschäftsjahr 2023 sind sehr positiv zu werten und versprechen ein weiteres erfolgreiches Jahr.

Dem gegenüber stehen weiterhin gesamtwirtschaftliche Risiken aufgrund des Krieges in der Ukraine, der bestehenden Inflation und damit einhergehend einer restriktiven Geldpolitik sowie die stark schwankenden Energiepreise.