

Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2023

Als Geschäftsführer der **Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mit beschränkter Haftung** (LPG) geben wir auf Grundlage

- des Gesellschaftsvertrags
- der Gemeindeordnung NRW (GO NW)
- des Handelsgesetzbuchs (HGB)

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 ab.

Der Lagebericht spiegelt aus unserer Sicht den tatsächlichen Stand der Gesellschaft wider.

Inhalt

A. Unternehmensgrundlage.....	2
B. Wirtschaftsbericht.....	2
I. Geschäftsverlauf	2
II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	3
C. Prognosebericht	5
D. Chancen- und Risikobericht.....	5

A. Unternehmensgrundlage

Zweck des Unternehmens ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Errichtung, die Unterhaltung, der Betrieb und die Verpachtung eines oder mehrerer Parkhäuser und anderer Parkanlagen im Stadtgebiet von Leverkusen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

In 2023 wurde die Gesellschaft personell erweitert.

Neben einem Projektverantwortlichen für die baulichen Tätigkeiten hat zum 1. September 2023 Herr Björn Krischick neben Herrn Markus Märtens übernommen. Die beiden Geschäftsführer sind gleichberechtigt und nehmen die Aufgabe im Nebenamt dar.

Das reine Parkgeschäft verläuft aufgrund des Festpachtvertrages unaufgeregt.

Weiter problematisch erweisen sich die technischen Anlagen in den Parkhäusern.

Aufgrund technischer Defekte kam es zu temporären Teilsperren. Der Pächter hat (zunächst) auf eine Pachtminderung verzichtet, die Kosten für Absperren, Sicherheitsdienst etc. hat die Gesellschaft zu tragen.

Aus diesem Grunde haben im Berichtsjahr diverse Begutachtungen mit Fachplanern, VDS und Bauaufsicht stattgefunden bzw. finden derzeit noch statt, auf deren Basis nun der konkrete Sanierungsbedarf ermittelt, geplant und umgesetzt wird.

Die Planung, Ausschreibung und Angebotsauswertung für eine notwendige Sprinkleranlagen-Neuinstallation in der Parkgarage City C wurde abgeschlossen. Die Ausführung wird noch im Jahr 2024 erwartet. Zudem machen die bisherigen Untersuchungen bezüglich der Betonbauteile eine statische Berechnung für notwendige Abstützmaßnahmen notwendig, wonach ebenfalls noch im Jahr 2024 Sanierungskonzepte inkl. Kostenschätzung erarbeitet werden können. Die Analysen in der Parkgarage City A werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Umsetzung des daraus resultierenden Sanierungsbedarfs ist in 2025 zu erwarten. Aufgrund Veranlassung durch die Bauaufsicht finden derzeit in allen Parkgaragen zudem Untersuchungen zur Standsicherheit statt.

Gespräche mit dem Betreiber über den notwendigen Nachtrag bezüglich der Zustimmung zu den Sanierungsmaßnahmen werden geführt. Die Verhandlungen werden Mitte 2024 abgeschlossen sein.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 45 wurde der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von T€ 79 leicht verfehlt. Insgesamt war das Geschäftsjahr 2023 zufriedenstellend.

II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Gewinn- und Verlustrechnung

a) Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

2022	+391.220,71 €
2023	+45.301,66 €
Verschlechterung	-345.919,05 €

b) Periodenfremde Erträge

2022	45.592,03 €
2023	1.023,42 €
Verschlechterung	- 44.568,61 €

Da eine Festpacht vereinbart wurde, ist die LPG frei von Schwankungen im Parkbetrieb.

2. Abschreibungen

Die Abschreibungen entwickeln sich unwesentlich, jedoch ist im Vorjahr die Abschreibungen für die Parkgaragen City A ausgelaufen.

2022	-126.471,49 €
2023	-74.752,00 €
Verbesserung	51.719,49€

3. Zinsen

a) Zinserträge

Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Finanzmarkt bewegen sich die Zinserträge auf niedrigem Niveau.

Auf Grund geänderter Rechtsprechung wurden seitens der Finanzverwaltung (Körperschaftsteuer) und der Stadt Leverkusen (Gewerbsteuer) bereits gezahlte Zinsen für Vorjahre wieder teilweise erstattet:

2022	0,00 €
2023	+22.062,00 €
Verbesserung	+22.062,00 €

b) Zinsaufwendungen

Die Entwicklung der Zinsaufwendungen im Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

2022	-54.262,00 €
2023	-35.272,93 €
Verbesserung	+18.989,07 €

Zugrunde liegen per 31.12.2023 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von 2.413.085,23 €.

4. Liquidität

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Liquidität wie folgt dar:

2022	3.724.831,43 €
2023	3.964.488,06 €
Verbesserung	+239.656,63 €

Inwieweit die Sanierungsmaßnahmen weiteren Finanzbedarf erfordern, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich ausgeführt werden.

5. Risikomanagement

Die Risiken werden durch die laufenden Quartalsabschlüsse sowie durch monatliche Überprüfung seitens der Auswertungen der Pächterin überwacht.

6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist das Jahresergebnis. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind die Instandhaltungszustände der Parkhäuser.

C. Prognosebericht

Dies Auswirkungen der Coronapandemie hat keine negativen Auswirkungen mehr auf das Parkgeschäft, ebenso generell „schwache“ Umsätze, da eine Festpacht vereinbart wurde. Im Falle der Überschreitung einer gewissen Umsatzschwelle, erfolgt zudem eine entsprechende Beteiligung an den Erlösen.

Nach dem Wirtschaftsplan der LPG ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund anstehender Instandhaltungsaufwendungen ein prognostizierter Jahresfehlbetrag in Höhe von circa 640.000,00 Euro.

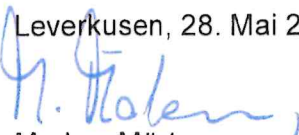
D. Chancen- und Risikobericht

Aus Sicht der Gesellschaft stellt der Pachtvertrag wirtschaftlich die Gesellschaft auf eine solide Grundlage. Es bleibt als Risiko jedoch nach wie vor der technische Gebäudenzustand.

Eine weitere Ausweitung des Parkgeschäftes könnte sich in einer Kooperation mit dem Klinikum Leverkusen und dessen Parkhäusern ergeben. Die Geschäftsführer befinden sich hierzu im Austausch.

Wir danken dem Rat und den Gesellschaftervertretern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Leverkusen, 28. Mai 2024



Markus Märtens
Geschäftsführer



Björn Krischick
Geschäftsführer