



SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Bericht
über die Prüfung der Eröffnungsbilanz
zum 1. Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Rechtliche Verhältnisse und wirtschaftliche Grundlagen	2
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen	4

Anlagenverzeichnis

Anlage	1: Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011
Anlage	2: Anhang
Anlage	3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

1102/13
KKI/Bt
16342

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Die Betriebsleitung des

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

– nachfolgend kurz "Eigenbetrieb" genannt – beauftragte uns, die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011 zu prüfen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. August 2013 zugrunde.

Wir führten diesen Auftrag mit Unterbrechungen von August bis Ende November in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes in Karben und in unseren Büroräumen in Dreieich-Sprendlingen aus und erstellten anschließend den vorliegenden Bericht.

Die Belege sowie das sonstige Schriftgut standen uns in dem angeforderten Umfang uneingeschränkt zur Verfügung.

Die erforderlichen Auskünfte erteilten uns bereitwillig:

Herr Volkmar Busch	Kaufmännischer Betriebsleiter
Herr Harald Kirch	Technischer Betriebsleiter

sowie weitere uns benannte Mitarbeiter.

Maßgebend für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit für alle unsere Arbeiten sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002, die wir als Anlage diesem Bericht beifügen.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes versicherte durch Vollständigkeitserklärung, dass die als Anlage 1 beigefügte Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011 sämtliche Vermögenswerte und Schulden zum Bilanzstichtag enthält und dass darüber hinaus weitere Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse, insbesondere solche aus Pensionszusagen, Bürgschaften sowie der Ausstellung und Weitergabe von Wechseln und Schecks, am Bilanzstichtag nicht bestanden.

B. Rechtliche Verhältnisse und wirtschaftliche Grundlagen

Die Betriebssatzung des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 10. Dezember 2010 beschlossen.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, den im Eigentum der Stadt Karben stehenden Grundbesitz und die von ihr angemieteten Gebäude, Räumlichkeiten und/oder Grundstücke, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünanlagen und der Immobilien, die einem anderen Eigenbetrieb bzw. einer Eigengesellschaft der Stadt Karben als Vermögen zugeordnet sind, zu bewirtschaften.

Zweck des Eigenbetriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung von Liegenschaften wird der Eigenbetrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

- Kauf und Verkauf von Grundstücken und/oder Teilen von Grundstücken,
- An- und Vermietung, Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden, Räumen und/oder Teilen davon,
- Bestellung, Erwerb von Erbbaurechten,
- Erbringung von Dienstleistungen für andere Eigenbetriebe, Regiebetriebe, Betriebe gewerblicher Art im steuerlichen Sinne und Eigengesellschaften,
- Neubau, Umbau, Unterhaltung, Instandhaltung, Ausbau und Modernisierung, Sanierung von städtischen Gebäuden und baulichen Anlagen,
- Portfolioanalyse und -management,
- Energiemanagement,
- Gestaltung und Pflege von Außenanlagen,
- Hausdienste/Hausmeisterdienste,
- Allgemeine Bodenbevorratung.

Weiterer Zweck des Eigenbetrieb ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen der Stadt Karben und ihrer Stadtteile.

Das Stammkapital des Eigenbetriebes Kommunales Immobilienmanagement Karben beträgt gemäß Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011 EUR 1.500.000,00.

Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in 61184 Karben, Rathausplatz 1.

Organe des Eigenbetriebes:

- Betriebsleitung
- Betriebskommission
- Magistrat
- Stadtverordnetenversammlung.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen

Für die als Anlage 1 beigefügte Eröffnungsbilanz des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben, Karben, erteilen wir nach Abschluss der Prüfung den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

"Wir haben die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011 des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben geprüft. Die Aufstellung der Eröffnungsbilanz nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die Eröffnungsbilanz abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze vorgenommen. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe der Eröffnungsbilanz in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Dreieich, 20. Dezember 2013

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. K. D. Hartmann
Wirtschaftsprüfer

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011

		Passiva	
		EURO	EURO
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. anderen Bauten		23.980.717,50	1.500.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		517.006,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		101.452,53	9.151.233,63
Anlagevermögen insgesamt		24.599.176,03	10.651.233,63
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		80.904,57	2.325.721,50
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1. Sonstige Vermögensgegenstände		822.081,09	11.192.327,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 783.207,03			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		190.795,30	1.412.184,43
			12.604.511,92
Bilanzsumme		25.692.956,99	25.692.956,99
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital			
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage			
Eigenkapital insgesamt			
B. Sonderposten			
1. Sonderposten für Investitionszuschüsse			
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen			111.489,94
D. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			11.192.327,49
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 414.284,21			
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben			1.412.184,43
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 109.000,00			

Anhang zur Eröffnungsbilanz

I. Allgemeine Angaben zur Eröffnungsbilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebes zum 01. Januar 2011 werden gemäß § 22 EigBGes die Vorschriften der Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätze der §§ 238 – 256 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 – 288 HGB.

Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach den Formvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes.

Das von der Stadt Karben übernommene Anlagevermögen wurde zu den Buchwerten per 31.12.2010 übernommen. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Vermögensposten wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten, zu den Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet, wobei bei der Bewertung von Heizölvorräten die Durchschnittsmethode angewandt wurde. Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Baukostenzuschüsse betreffen Zuschüsse zum Bau von Gebäuden sowie für die Sanierung entsprechender Gebäudeteile. Für die erhaltenen Investitionszuschüsse sind Sonderposten gebildet worden. Die Auflösung erfolgt analog den Abschreibungen.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz

Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Abschreibungen		Kennzahlen
	01.01.2011	01.01.2011	Buchwert am	Durchschnittl.
	EURO	EURO	01.01.2011	Restbuchwert
			EURO	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs, und anderen Bauten	37.372.265,46	13.391.547,96	23.980.717,50	64,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	670.901,00	153.895,00	517.006,00	77,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.452,53	0,00	101.452,53	100,00
Anlagevermögen insgesamt	38.144.618,99	13.545.442,96	24.599.176,03	64,49

Umlaufvermögen

Bei der Position „Vorräte“ handelt es sich um den Heizölbestand per 31.12.2010.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen summieren sich Zinszuschüsse von Land und Bund für SIP-Darlehen.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet bereits geleistete Zinsen für Anspardarlehen, die entsprechend der Darlehenslaufzeiten aufgelöst werden.

Passiva**Eigenkapital**

	Eröffnungsbilanz EURO
Stammkapital	1.500.000,00
Allgemeine Rücklage	9.151.233,63
Eigenkapital	10.651.233,63

Rückstellungen

Rückstellungen	Eröffnungsbilanz EURO
Altersteilzeit	90.196,87
Urlaubsanspruch	10.537,09
Überstunden	10.755,98
Summen	111.489,94

Verbindlichkeiten

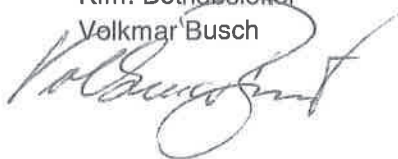
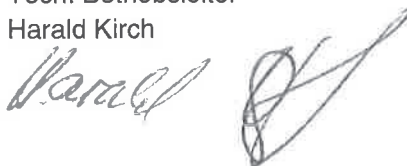
Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon Restlaufzeiten		
		unter 1 Jahr EURO	1- 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.192.327,49	4.142.284,21	1.657.136,00	9.120.907,28
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben	1.412.184,43	109.000,00	490.000,00	813.184,43
	12.604.511,92	523.284,21	2.147.136,00	9.934.091,71

Karben, den 30.10.2013

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Kfm. Betriebsleiter
Volkmar Busch

Tech. Betriebsleiter
Harald Kirch

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011 des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben geprüft. Die Aufstellung der Eröffnungsbilanz nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die Eröffnungsbilanz abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze vorgenommen. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes.

Dreieich, 20. Dezember 2013

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. K. D. Hartmann
Wirtschaftsprüfer