



SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Eigenbetrieb
Kommunales
Immobilienmanagement Karben

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2011 und des
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung	3
C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses	5
I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	5
II. Vermögenslage (Bilanz)	7
III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	11
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	13
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	16
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	16
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	16
2. Jahresabschluss	17
3. Lagebericht	18
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	19
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	19
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	19
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	19
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	20
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	20
II. Wirtschaftsplan	21
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen	22

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2011
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Anlage 6: Rechtliche Verhältnisse
- Anlage 7: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

1101/13
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

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 des Eigenbetriebes nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. August 2013 zugrunde, mit welchem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 10. September 2013 angenommen.

Der Eigenbetrieb ist nach § 27 Abs. 2 EigBGes entsprechend den Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung sowie Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Eigenbetriebes und dessen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Die Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages haben wir in Abschnitt F. dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt G. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind für das Geschäftsjahr 2011 hervorzuheben:

- Das Berichtsjahr schloss mit einem Jahresverlust in Höhe von TEUR 32 ab.
- Die Ergebnisverschlechterung gegenüber dem Planansatz liegt im Wesentlichen bei den Abschreibungen, die um TEUR 112 höher ausfielen als geplant.

Der Lagebericht enthält nach unseren Feststellungen folgende **Kernaussagen zur künftigen Entwicklung und zu den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung:**

- Im Jahr 2012 werden hauptsächlich die Baumaßnahmen Sanierung Sporthalle Petterweil und der Neubau Kita Luisenthaler Straße 20 fortgesetzt.
- Das Jahr 2012 soll dazu dienen, die Bausubstanzen sowie die technische Ausstattung zu überprüfen und den Sanierungsbedarf der nächsten Jahre festzustellen.
- Weiterhin sollen Instrumente zur Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt werden.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden in Abschnitt C. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten – relativ begrenzt.

I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Erfolgsrechnung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 zeigt folgendes Bild der Ertragslage:

	2011	
	TEUR	%
Umsatzerlöse	1.699	56,0
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.220	40,2
Sonstige betriebliche Erträge	114	3,8
Gesamtleistung	3.033	100,0
Materialaufwand	924	30,5
Rohergebnis	2.109	69,5
Personalaufwand	832	27,4
Abschreibungen	650	21,4
Sonstige Aufwendungen	51	1,7
Sonstige Steuern	3	0,1
Betriebsergebnis	573	18,9
Zinsaufwand	605	19,9
Finanzergebnis	-605	-19,9
Jahresgewinn/Jahresverlust	-32	-1,0

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Wesentlichen aus Mieteinnahmen für einzelne Gebäude in Höhe von TEUR 1.642 (96,6 %).

Der **Materialaufwand** hat einen Anteil von 30,5 % an der Gesamtleistung und besteht im Wesentlichen aus Aufwendungen für Wasser- und Abwassergebühren, Beleuchtung sowie Kosten der Entsorgung (TEUR 523). Weiterhin sind TEUR 175 für Instandhaltungen enthalten.

Der **Personalaufwand** hat einen Anteil von 27,4 % an der Gesamtleistung des Betriebes und enthält im Wesentlichen die Gehälter der Angestellten und Beamten sowie die sozialen Abgaben.

Bei den **Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände** handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Gebäudeabschreibungen sowie Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das **Finanzergebnis** hat mit 19,9 % auch einen großen Anteil an der Gesamtleistung. Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich Darlehenszinsen.

Die Ergebnisstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	2011
	%
Umsatzrentabilität	
$\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	33,7
Materialaufwandsquote	
$\frac{\text{Materialaufwand} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$	30,5
Personalaufwandsquote	
$\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$	27,4
Finanzergebnisquote	
$\frac{\text{Finanzergebnis} \times 100}{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern}}$	-1.890,6

II. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2011 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 1. Januar 2011 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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 fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber der Eröffnungsbilanz ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für den Abschlussstichtag 31. Dezember 2011 und der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011:

	31.12.2011		1.1.2011		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	25.401	90	24.599	96	802
Summe langfristiges Vermögen	25.401	90	24.599	96	802
Kurzfristiges Vermögen					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.294	4	81	0	1.213
Forderungen aus Vermietung	12	0	0	0	12
Forderungen an die Stadt	305	1	0	0	305
Sonstige Vermögensgegenstände	867	3	822	3	45
Flüssige Mittel	210	1	0	0	210
Rechnungsabgrenzungsposten	177	1	191	1	-14
Summe kurzfristiges Vermögen	2.865	10	1.094	4	1.771
	28.266	100	25.693	100	2.573
Passiva					
Langfristige Mittelbereitstellung					
Eigenkapital (Stammkapital, Rücklagen abzüglich Verlust)	10.647	38	10.651	42	-4
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.614	9	2.326	9	288
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.705	38	10.778	42	-73
Langfristige Rückstellungen	88	0	90	0	-2
Summe langfristige Mittelbereitstellung	24.054	85	23.845	93	209
Kurzfristige Mittelbereitstellung					
Rückstellungen	33	0	22	0	11
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (fällig innerhalb einem Jahr)	425	1	414	2	11
Erhaltene Anzahlungen	1.320	5	0	0	1.320
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62	0	0	0	62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188	1	0	0	188
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.171	8	1.412	5	759
Sonstige Verbindlichkeiten	13	0	0	0	13
Summe kurzfristige Mittelbereitstellung	4.212	15	1.848	7	2.364
	28.266	100	25.693	100	2.573

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber der Eröffnungsbilanz um TEUR 2.573 auf TEUR 28.266 erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Sachanlagen infolge der Investitionen in die verschiedenen Baumaßnahmen sowie den unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen. Demgegenüber stehen höhere Sonderposten aus Zuwendungen zum Anlagevermögen. Insgesamt haben sich die kurzfristigen Passiva um TEUR 2.353 aufgrund der Anzahlungen auf die Umlagen erhöht.

Die **Forderungen an die Stadt** betreffen die laufende Leistungsverrechnung.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen mit TEUR 845 Forderungen an das Land aus anteiligen Darlehensübernahmen (Landeszuschüsse für Investitionsdarlehen) enthalten.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 177) beinhaltet die Ansparrate sowie die Sonderbeiträge der Darlehen. Mit Tilgungsfortschritt der Darlehen wird auch der aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgeschmolzen. Der Posten sank im Berichtsjahr um TEUR 14.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich bei einer Darlehensneuaufnahme von TEUR 347 aufgrund der planmäßigen Tilgung um TEUR 62 reduziert.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt** sind TEUR 953 für von der Stadt weitergeleitete Darlehen im Rahmen des Sonderinvestitionsprogramms enthalten.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes beträgt damit zum Abschlussstichtag 37,7 % (Vorjahr 41,5 %) des Gesamtkapitals.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	<u>31.12.2011</u>	<u>1.1.2011</u>
	%	%
Investitionsquote		
$\frac{\text{Investitionen} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	5,72	–
Sachanlagenintensität		
$\frac{\text{Sachanlagen} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	89,9	95,7
Eigenkapitalquote		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	37,7	41,5
Eigenkapitalrentabilität		
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	-0,3	–
	<u>31.12.2011</u>	<u>1.1.2011</u>
Kapitalumschlagshäufigkeit		
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtkapital}}$	0,06	–

III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) gemäß DRS 2 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	2011
	TEUR
Jahresergebnis	-32
+./. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	650
././+ Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	9
+ Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	28
+././. Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-1.561
+././. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	2.342
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.436
./. Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-513
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	923
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0
./. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.452
./. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0
./. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.452
./. Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	347
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Zuschüssen	392
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	739
+././. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	210
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	210

Die bilanzmäßige Liquidität an den beiden Stichtagen 31. Dezember 2011 und 1. Januar 2011 zeigt die folgende Darstellung:

Liquiditätsrechnung

	31.12.2011	1.1.2011	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)	210	0	+210
Abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.212	-1.848	+2.364
Barliquidität = Liquidität 1. Grades	-4.002	-1.848	-2.154
Zuzüglich:			
Liefer- und Leistungsforderungen	12	0	+12
Einzugsbedingte Liquidität = Liquidität 2. Grades	-3.990	-1.848	-2.142
Zuzüglich:			
Sonstige kurzfristige Aktiva	2.643	1.094	+1.549
Working capital = Liquidität 3. Grades	-1.347	-754	-593
Zuzüglich:			
Übrige Aktiva abzüglich übrige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	11.994	11.405	+589
= Eigene Mittel	10.647	10.651	-4

Die Liquiditätsrechnung verdeutlicht, dass im Berichtsjahr die flüssigen Mittel nicht ausreichten, um eine positive Liquidität 1., 2. und 3. Grades zu erzielen.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Bei der Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sowie die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG".

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Betriebsleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – von August 2013 bis Mitte Dezember 2013 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes in Karben und in unseren Büroräumen in Dreieich-Sprendlingen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war die mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 20. Dezember 2013 versehene Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011. Sie wurde noch nicht festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebes.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Betriebsleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Betriebsleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebes und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung der Eröffnungsbilanz, aus Gesprächen mit der Betriebsleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebes bekannt.

Insbesondere aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Anlagevermögen
- Umsatzerlöse
- Sonderposten für Investitionszuschüsse.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

An der Inventur der Vorräte zum 31. Dezember 2011 haben wir nicht teilgenommen.

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Bei der Prüfung der Rückstellung für Altersteilzeit haben wir uns auf die vom Eigenbetrieb vorgenommenen Ermittlungen gestützt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) des Eigenbetriebes wird unter Verwendung der immobilienwirtschaftlichen Software "GES ERP System" der Firma Aareon Deutschland GmbH, Mainz, im Onlineverfahren genutzt. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird über das System "Loga ekom21" abgewickelt.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert; das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Eröffnungsbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurde nach dem Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005, erstellt. Die Gliederung erfolgte nach den Formblättern 1 und 2 der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe (Formblattverordnung).

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Die Bewertung entspricht den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften, soweit sich aus dem EigBGes nichts anderes ergibt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von dem Eigenbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt. Die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angabe der Bezüge der Betriebsleitung im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB und den ergänzenden Vorschriften des § 26 EigBGes vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. in seiner Gesamtaussage – wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt C.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zur Eröffnungsbilanz angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Das Ergebnis der erweiterten Prüfung wird von uns nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen ergeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Frage stellen.

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes erstreckt sich die Abschlussprüfung auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind.

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG auch darüber zu berichten, ob die Betriebsleitung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und ob dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen.

Ein Risikofrüherkennungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass diejenigen Risiken, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden können, früh erkannt werden. Es muss deshalb geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss ferner sicherstellen, dass eine Gesamtbeurteilung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über kein geschlossenes Risikofrüherkennungssystem.

Alle erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 7 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit den von der Betriebsleitung für das Jahr 2011 nach § 15 EigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes weist im Erfolgsplan einen Gewinn von insgesamt TEUR 61 aus, während der Jahresabschluss mit einem Verlust von TEUR 32 abschließt.

Ursache waren im Wesentlichen mit TEUR 112 die Abschreibungen, die im Wirtschaftsplan geringer veranschlagt waren.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 (Anlage 4) des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben unter dem Datum vom 20. Dezember 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. 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. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

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 des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes 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

BILANZ zum 31. Dezember 2011

AKTIVA		31.12.2011	01.01.2011
EURO		EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche und Werten	1.143,00	1.143,00	0,00
			0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	23.838.834,00		23.980.717,50
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	514.028,00		517.006,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.579,00		101.452,53
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	966.308,97		0,00
		25.399.749,97	24.599.176,03
		25.400.892,97	24.599.176,03
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs, und Betriebsstoffe	74.581,78		80.904,57
2. Unfertige Leistungen	1.219.588,88		0,00
		1.294.170,66	80.904,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.513,08		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.588,18 (Vorjahr € 0,00)			
2. Ford. an die Stadt Karben / andere Eigenbetriebe	305.083,31		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 279.788,93 (Vorjahr € 0,00)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	866.920,43		822.081,09
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 805.745,71 (Vorjahr 783.207,03)		1.183.516,82	822.081,09
III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		209.985,67	0,00
		2.687.673,15	902.985,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		176.741,53	190.795,30
		28.265.307,65	25.692.956,99

PASSIVA		31.12.2011	01.01.2011
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital			
1. Stammkapital	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen	9.178.860,47	9.178.860,47	9.151.233,63
III. Gewinn / Verlust			
1. Jahresgewinn / Jahresverlust	-31.801,35	-31.801,35	0,00
		10.647.059,12	10.651.233,63
B. Sonderposten			
1. Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.613.905,15	2.613.905,15	2.325.721,50
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	120.988,38	120.988,38	111.489,94
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.129.818,76		11.192.327,49
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 425.400,63 (Vorjahr EUR 414.284,21)			
2. Erhaltene Anzahlungen	1.319.972,97		0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 1.319.972,97 (Vorjahr EUR 0,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.175,13		0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 62.175,13 (Vorjahr EUR 0,00)			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.108,32		0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 188.108,32 (Vorjahr EUR 0,00)			
5. Verbindlichkeiten geg. Stadt Karben /anderen Eigenbetrieben	2.170.525,73		1.412.184,43
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 422.693,81 (Vorjahr EUR 109.000,00)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.754,09		0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 12.754,09 (Vorjahr EUR 0,00)			
		14.883.355,00	12.604.511,92
Bilanzsumme		28.265.307,65	25.692.956,99

Kommunales Immobilienmanagement Karben**GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG**

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 - 31.12.2011

EURO

1.	Umsatzerlöse		1.699.343,64	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.219.588,88	
3.	Sonstige betriebliche Erträge		114.241,88	3.033.174,40
4.	Materialaufwand			
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-910.611,21		
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.602,77	-924.213,98	
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	-642.498,42		
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 61.806,51)	-188.964,09	-831.462,51	
6.	Abschreibungen			
a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-649.936,91	
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-51.183,72	
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-605.017,35	-3.061.814,47
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-28.640,07
10.	sonstige Steuern		-3.161,28	-3.161,28
Jahresgewinn / Jahresverlust				-31.801,35

Nachrichtlich

Behandlung des Jahresverlustes:

Auf neue Rechnung vorzutragen

-31.801,35

